

CONSTRUÇÃO E INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS NO CONCELHO DO PORTO 2012-2014

Perfil e análise técnico-económica

JOÃO VALENTE DE OLIVEIRA RESENDE DA MOTA

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de
MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL — ESPECIALIZAÇÃO EM CONSTRUÇÕES

Orientador: Professor Doutor Jorge Moreira da Costa

Coorientador: Engenheiro André Ruão Clemente

FEVEREIRO DE 2016

MESTRADO INTEGRADO EM ENGENHARIA CIVIL 2015/2016

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901

Fax +351-22-508 1446

✉ miec@fe.up.pt

Editado por

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

Fax +351-22-508 1440

✉ feup@fe.up.pt

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado Integrado em Engenharia Civil - 2015/2016 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2016*.

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respetivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão eletrónica fornecida pelo respetivo Autor.

Ao meu Pai

Sábio é aquele que conhece os limites da própria ignorância

Sócrates

AGRADECIMENTOS

Ao Professor Doutor Jorge Moreira da Costa pelos conhecimentos transmitidos, pelo interesse e pela disponibilidade sempre demonstrada.

Ao Engenheiro André Ruão Clemente pelo apoio dado durante a elaboração da tese, pelas ideias discutidas e transmitidas, pelos conselhos dados e pela constante disponibilidade.

À Camara Municipal do Porto, pela oportunidade da realização da dissertação.

Ao Miguel, pelos conselhos e ajuda preciosa na elaboração deste trabalho.

À minha família e aos meus amigos, pelo carinho, amizade e apoio sempre demonstrados ao longo de todo o meu percurso académico.

À minha mãe, a quem devo o meu eterno agradecimento pelo esforço, pela educação e amor transmitidos ao longo de toda a minha vida.

RESUMO

A presente dissertação, realizada em parceria com a Divisão Municipal de Gestão de Procedimentos Urbanísticos (DMGPU) da Câmara Municipal do Porto (CMP), tem como principal objetivo analisar e tirar conclusões respeitantes ao setor da construção no concelho do Porto no período 2012-2014.

O setor da construção em Portugal vive atualmente um período menos positivo. A crise nacional e internacional aliada à menor disponibilidade de obtenção de crédito por parte dos investidores e empresas construtoras são dois dos principais fatores para que a inversão da situação atual seja ainda mais complexa.

A análise aqui realizada visa recolher e analisar vários indicadores relacionados com a atividade da construção no concelho do Porto. As emissões de alvará, os tipos de intervenções realizados e as respetivas Estimativas Orçamentais (EO) são alguns dos parâmetros recolhidos e examinados.

Os resultados obtidos permitem concluir que o concelho apresenta uma grande heterogeneidade relativamente ao dinamismo das suas 15 freguesias no respeitante à atividade de construção. A construção de obras novas não apresenta variações ao longo do período analisado, sendo a sua representatividade consideravelmente inferior em relação às obras de reabilitação. A realização de obras de dimensões bastante menores do que aquelas para as quais as empresas de construção estão preparadas provoca uma redução no rendimento das mesmas, assim como uma diminuição do mercado disponível para as empresas de menor dimensão. No Centro Histórico (CH) da cidade predomina a reabilitação e as intervenções de construção nova são praticamente nulas.

PALAVRAS-CHAVE: construção, reabilitação, alvará, dinâmica urbanística, licenciamento.

ABSTRACT

The present work, conducted in partnership with the Municipal Division of Management of Urban Procedures of Porto City Hall, aims to analyse and draw conclusions relating to the construction sector in the city of Porto during the 2012-2014 period.

The construction sector in Portugal is currently experiencing a less positive period. The national and international crisis coupled with the reduced availability of obtaining credit by investors and construction companies are two of the main factors that challenge the complex reversal of the current situation.

The analysis aims to collect and criticize various indicators related to the construction activity in the municipality of Porto. The emission of construction permits, the types of interventions performed and the respective budget estimative are some of the parameters collected and analysed.

The results show that the city has a great diversity regarding the dynamism of its 15 neighbourhoods. The construction of new buildings has shown almost no changes during the considered period, and it has considerably lower representation when compared to rehabilitation works. The realization of considerably smaller works than those for which construction companies are prepared causes a reduction in their efficiency, as well as a decrease in the market size for the smaller companies. Rehabilitation interventions dominate the city's historic centre where new construction interventions are practically non-existent.

KEY WORDS: construction, rehabilitation, construction permit, urban dynamics, licensing.

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS.....	I
RESUMO.....	III
ABSTRACT	V
ÍNDICE GERAL	VII
ÍNDICE DE FIGURAS	IX
ÍNDICE DE TABELAS	XI
ACRÓNIMOS	XIII
1. INTRODUÇÃO	1
1.1. CONJUNTURA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO EM PORTUGAL	1
1.1.1. ASPETOS GERAIS	1
1.1.2. CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO	2
1.1.3. PARQUE HABITACIONAL.....	3
1.1.4. DISTRIBUIÇÃO E EMISSÃO DE ALVARÁS	5
1.1.5. PERSPETIVAS DA INTERVENÇÃO IMOBILIÁRIA NO CURTO-MÉDIO PRAZO.....	5
1.2. OBJETIVOS DA DISSERTAÇÃO	6
2. LICENCIAMENTO URBANÍSTICO NA CIDADE DO PORTO	9
2.1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO-URBANÍSTICO DA CIDADE DO PORTO	9
2.3. DEMOGRAFIA.....	16
2.4. OUTROS DADOS DO CONCELHO DO PORTO	18
2.4.1. PORTO VIVO, SRU	18
2.4.2. PARQUE HABITACIONAL.....	19
2.4.3. SETOR EMPRESARIAL	20
2.4.4. ALOJAMENTOS LOCAIS.....	20
2.5. ESTRUTURA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS.....	21
2.6. PROCEDIMENTOS DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO.....	22
3. INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS NA CIDADE DO PORTO NO PERÍODO 2012- 2014	25

3.1. FONTES DE INFORMAÇÃO E DADOS RECOLHIDOS.....	25
3.1.1. ASPETOS GERAIS.....	25
3.1.2. DIMENSÃO DA BASE DE DADOS.....	25
3.1.3. PROCESSO DE RECOLHA DOS DADOS	26
3.1.4. CONCEITOS ADOTADOS	26
3.1.5. RELATÓRIO DE DINÂMICA URBANÍSTICA NA CIDADE DO PORTO 2012-2014.....	27
3.2. OBRA NOVA VERSUS REABILITAÇÃO.....	27
3.3. LICENCIAMENTO DE OBRA NOVA	33
3.4. LICENCIAMENTO DE REABILITAÇÃO.....	36
3.5. OUTROS INDICADORES RELEVANTES	39
 4. PERFIL TÉCNICO-ECONÓMICO DAS INTERVENÇÕES	
URBANÍSTICAS.....	43
4.1. ASPETOS GERAIS.....	43
4.2. ÁREA INTERVENCIONADA.....	43
4.3. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL MÉDIA NA REABILITAÇÃO, POR FREGUESIA	46
4.4. CUSTO MÉDIO DO M ² DE INTERVENÇÃO DE REABILITAÇÃO, POR FREGUESIA	49
4.5. VALORES LIMITE E RÁCIOS MAIS RELEVANTES RECOLHIDOS.....	51
4.6. PROJETOS DE ESPECIALIDADE SUBMETIDOS	53
4.7. ALVARÁ DO CONSTRUTOR	56
 5. ANÁLISE DOS DADOS OBTIDOS E PERSPETIVAS FUTURAS	61
5.1. NA PERSPETIVA ESPECÍFICA DA CIDADE DO PORTO	61
5.2. EM FUNÇÃO DOS RESULTADOS NACIONAIS FORNECIDOS PELO ICBENCH	63
 6. CONCLUSÕES E DESENVOLVIMENTOS FUTUROS.....	69
6.1. NOTAS FINAIS	69
6.2. DESENVOLVIMENTOS FUTUROS.....	70
 BIBLIOGRAFIA	71
ANEXOS	73

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1 - Evolução das obras de reabilitação e construção nova no total de obras concluídas entre 2009 e 2014, (INE, 2015)	3
Fig. 2 - Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos em Portugal entre 2001 e 2014, (INE, 2015)	3
Fig. 3 - Número de Edifícios Clássicos segundo a época de construção do edifício (INE, 2011)	4
Fig. 4 - Evolução do número de Famílias Clássicas e dos Alojamentos Familiares Clássicos (INE, 2011)	4
Fig. 5 - Área interior da muralha do séc. VI	10
Fig. 6 – Área interior da muralha do Séc. XIV	10
Fig. 7 - Plano de Melhoramentos de 1784, João de Almada e Melo	12
Fig. 8 - Ponte Pênsil e a construção da Ponte Luís I	13
Fig. 9 - Carta Topográfica do Porto, 1892 (CMP)	14
Fig. 10 - Projeto de Barry Parker para a Avenida dos Aliados e a sua envolvente em 1915 (CMP) ...	15
Fig. 11 - Construção da Estação de Metro dos Aliados	16
Fig. 12 - Densidade populacional por freguesia em 2011	18
Fig. 13 – Áreas de Intervenção da Porto Vivo, SRU, (Porto Vivo, SRU)	19
Fig. 14 - Organograma da Direção Municipal de Urbanismo	21

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Definição das categorias das empresas (Comissão Europeia, 2003)	1
Tabela 2 - Taxa de variação das vendas de cimento (Banco de Portugal, 2015)	1
Tabela 3 - Indicadores económicos no período 2003-2013 (INE, 2014)	2
Tabela 4 - Distribuição do número de empresas por classe de alvará e os seus limites de EO (InCI, 2014)	5
Tabela 5 - Evolução demográfica por freguesia	17
Tabela 6 - Edifícios Clássicos segundo o tipo de utilização (INE, 2011)	20
Tabela 7 - Síntese dos parâmetros obtidos, por freguesia	62
Tabela 8 - Distribuição das PME's de acordo com o seu IP (2013).....	67
Tabela 9 - Distribuição das PME's de acordo com o seu IP (2009),.....	67

ACRÓNIMOS

ABC - Área Bruta de Construção

ACRRU - Área Crítica de Reabilitação e Reconversão Urbanística

ARU - Área de Reabilitação Urbana

ARUCHP - Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

BD - Base de Dados

CMP - Câmara Municipal do Porto

CH - Centro Histórico

DMU - Direção Municipal de Urbanismo

EBF - Estatuto de Benefícios Fiscais

EO - Estimativa Orçamental

IMPIC - Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção

InCI - Instituto da Construção e do Imobiliário

INE - Instituto Nacional de Estatística

IP - Índice de Produtividade

PDM - Plano Diretor Municipal

PE - Projeto de Especialidade

PME - Pequenas e Médias Empresas

SNF - Sociedades Não Financeiras

UNESCO - United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

1

INTRODUÇÃO

1.1. CONJUNTURA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO EM PORTUGAL

1.1.1. ASPETOS GERAIS

A Indústria da Construção é um dos mais importantes setores em Portugal. No final de Junho de 2014 existiam, em Portugal, 47.974 empresas detentoras de títulos habilitantes válidos de construção. Destas, 18.099 eram alvarás e os restantes 28.875 títulos de registo. Também em 2014, o setor era responsável por 5,9% do emprego total em Portugal (InCI,2014).

No que respeita à distribuição das empresas por dimensão, a maioria do setor era, em 2012, composto por Microempresas (88%), sendo as Pequenas e Médias Empresas (PME) 12,2% do total (classes 1 a 5) e as Grandes Empresas apenas 0,1%. Quando comparados estes números com o volume de negócios constata-se que a distribuição não é idêntica, sendo as PME responsáveis por 44,5%, seguidas pelas Grandes Empresas (37%) e os restantes 18,5% pertencentes às Microempresas. As definições Europeias de Microempresa, PME e Grandes Empresas, segundo a Comissão Europeia (Comissão Europeia, 2003), têm em conta os seguintes fatores:

Tabela 1 - Definição das categorias das empresas (Comissão Europeia, 2003)

	Categoria da Empresa		
	Micro	Pequena	Média
N.º de trabalhadores efetivos ≤	10	50	250
Vol. De negócios anual (milhões de euros) ≤	2	10	50
Balanço total anual (milhões de euros) ≤	2	10	43

A quantidade de cimento vendida é um dos principais indicadores do estado do setor e da própria economia do país. Como se verifica na Tabela 2, a sua taxa de variação é negativa desde 2008, tendo atingido o seu pior valor em 2012, com uma variação de -26,7%.

Tabela 2 - Taxa de variação das vendas de cimento (Banco de Portugal, 2015)

Ano	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Taxa de Variação (%)	-6.0	0.9	-6.6	-15.6	-6.9	-15.6	-26.7	-22.8	-9.4

Como é sabido, no entanto, o consumo de cimento é consideravelmente superior em obras de construção nova quando comparado com as reabilitações. Com o crescimento da reabilitação nos últimos anos é então natural, mesmo num mercado de construção equilibrado economicamente, que os valores respeitantes às vendas de cimento diminuam com aumento deste tipo de intervenções.

Na Tabela seguinte são compilados 4 indicadores relativos ao período 2003-2013 (INE,2014). Estão também assinalados os valores mais baixos de cada um dos indicadores apresentados, tendo estes um fator em comum: ocorrem todos no período 2012-2013. Isto demonstra as dificuldades que o setor enfrenta neste momento, acompanhado e agravado pela crise económica tanto a nível nacional como internacional. Neste mesmo período, o volume de negócios e o emprego no setor (em relação ao total das Sociedades Não Financeiras (SNF⁽¹⁾)) tiveram uma queda de aproximadamente 41%.

Tabela 3 - Indicadores económicos no período 2003-2013 (INE, 2014)

	Volume de Negócios na Construção (x10 ⁶ €)	Variação do volume de negócios (%)	PIB (Variação Percentual)	Emprego na Construção (% do emprego total das SNF)
2003	30.887,4	-4.4	-0.9	11.5
2004	32.689,7	5.8	1.6	10.7
2005	33.945,0	3.8	0.8	10.8
2006	33.376,2	-1.7	1.4	10.7
2007	33.509,9	0.4	2.4	11
2008	33.673,5	0.5	0	10.7
2009	30.991,5	-8.0	-2.9	10
2010	30.333,3	-2.1	1.9	9.7
2011	27.103,6	-10.6	-1.3	9.1
2012	20.763,1	-23.4	-3.2	7.7
2013	18.284,0	-11.9	-1.4	6.7

1.1.2. CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO

Em 2014, as construções novas representaram 66% do universo das obras concluídas a nível nacional, sendo que em 2013 esse valor era de 71% e em 2009 de 77,7% (INE,2015). As intervenções de reabilitação, apesar de terem ganho algum terreno no que diz respeito à importância relativa no total das obras concluídas (34% em 2014 face aos 29% em 2013), em termos absolutos o número decresceu de 6.249 edifícios em 2013 para 5.053 em 2014.

⁽¹⁾Setor das SNF- Setor que inclui todas as unidades institucionais públicas e privadas (incluindo as cooperativas), que tenham como função principal a produção de bens e serviços mercantis, à exceção dos serviços financeiros.

O aumento da importância relativa deste tipo de obras deve-se à grande queda do número de obras de construção nova concluídas, como se pode constatar na Fig. 1. Observando a mesma é também de salientar o facto de, em apenas 6 anos, o total de obras concluídas passar de 34.053 para 14.846, que representa uma queda de 56%.

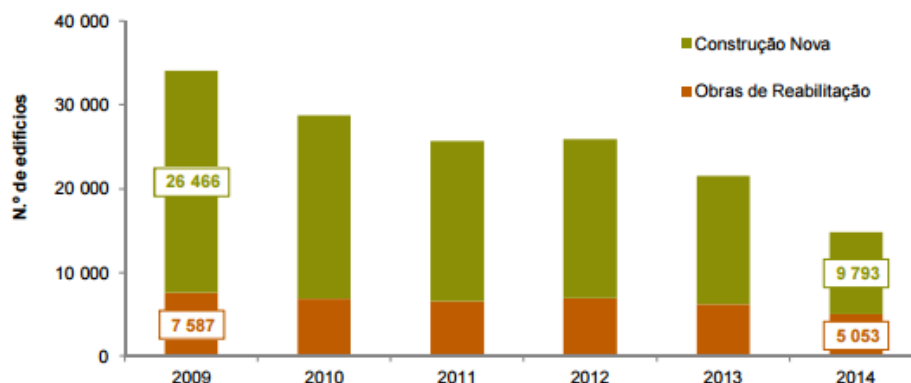


Fig. 1 - Evolução das obras de reabilitação e construção nova no total de obras concluídas entre 2009 e 2014, (INE, 2015)

1.1.3. PARQUE HABITACIONAL

Até 2008 o parque habitacional de Portugal cresceu a uma taxa anual média superior a 1%, sendo que desde esse ano as taxas têm vindo a diminuir, atingindo em 2014 o mínimo de 0,18% e 0,17% para os alojamentos e os edifícios, respetivamente. A região Norte é a que concentra a maior parte do parque habitacional do país, com 34,2% dos edifícios e 31,6% dos alojamentos (INE, 2015).

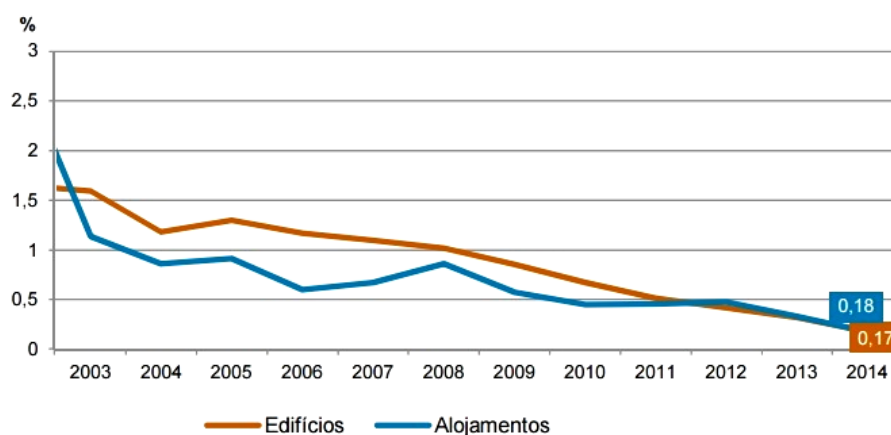


Fig. 2 - Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos em Portugal entre 2001 e 2014, (INE, 2015)

Segundo os Censos (INE, 2011), o parque habitacional em Portugal era composto por 3.544.389 edifícios clássicos², estando distribuídos por época de construção de acordo com a Fig. 3. Constata-se que 63,1% dos edifícios são relativamente recentes, tendo sido construídos após 1970. Também de acordo com os Censos 2011, 28,9% destes precisam de sofrer algum tipo de reparação.

² Edifício Clássico - Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada não inferior a 10 anos.

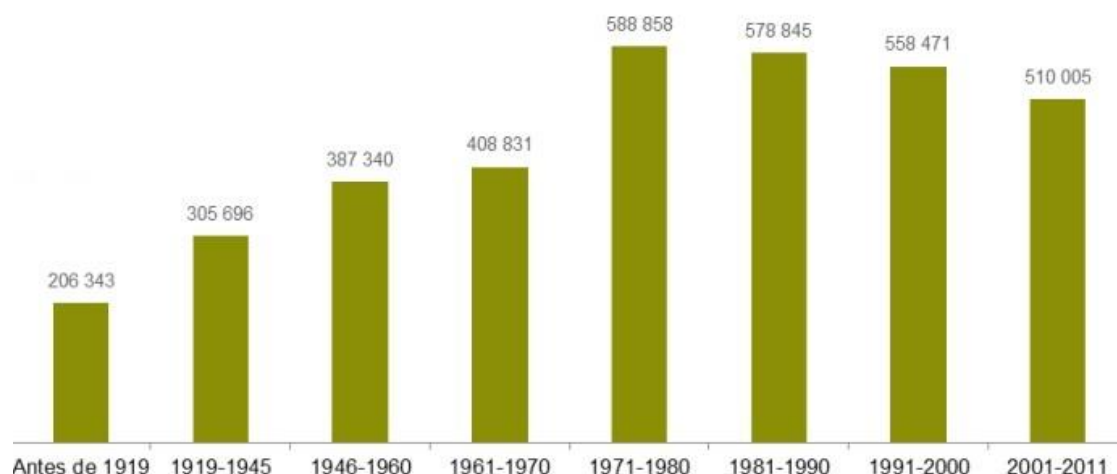


Fig. 3 - Número de Edifícios Clássicos segundo a época de construção do edifício (INE, 2011)

Analisando a evolução do número de alojamentos clássicos em comparação com o número de famílias clássicas (Fig. 4), constata-se que a discrepância entre estes dois indicadores é cada vez maior. No período 2001-2011 os alojamentos clássicos aumentaram em 840.115, sendo que as famílias clássicas aumentaram em apenas 392.969. Este incremento constante da diferença entre os dois valores fez com que em 2011 fossem contabilizados cerca de 738.000 alojamentos vagos em Portugal, estando 79.376 localizados no Grande Porto.

Mais de metade dos alojamentos vagos no país encontravam-se em situação expectante, isto é, não se encontravam disponíveis no mercado para venda ou arrendamento nem aguardavam demolição. O aumento do número de famílias clássicas é justificado pela diminuição da dimensão média das famílias clássicas, que entre 1970 e 2011 passou de 3,7 para 2,6 pessoas por alojamento (INE, 2011).

Em 1970 havia 1,17 Alojamentos Clássicos para cada família, tendo esse valor aumentado para 1,45 em 2011. De salientar que mais de metade dos edifícios e dos alojamentos estão concentrados em regiões do litoral de Portugal; as regiões da Madeira e do Algarve foram as que tiveram um maior crescimento do parque habitacional entre 2001 e 2011 (INE,2011).

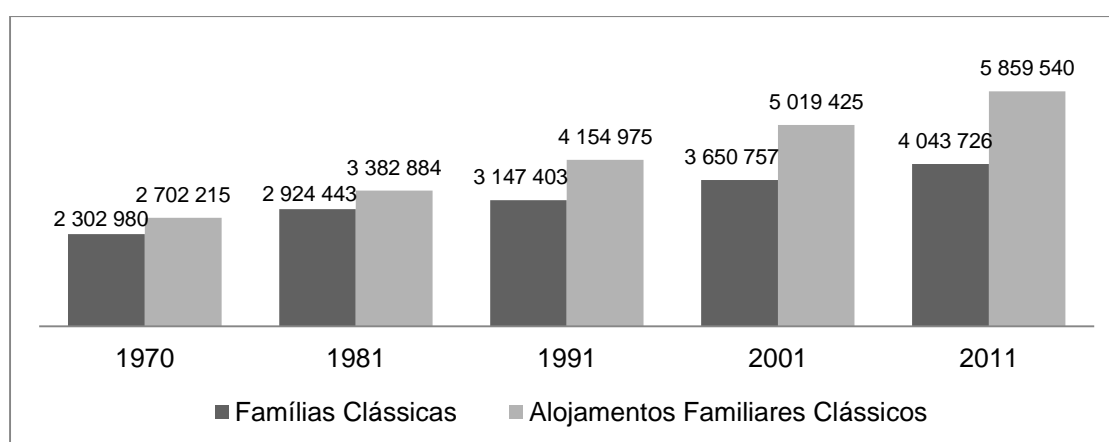


Fig. 4 - Evolução do número de Famílias Clássicas e dos Alojamentos Familiares Clássicos (INE, 2011)

1.1.4. DISTRIBUIÇÃO E EMISSÃO DE ALVARÁS

Do universo das 47.974 empresas possuidoras de títulos habilitantes de construção existentes em Portugal no final de Junho de 2014 (InCI, Novembro 2014), 29.875 eram portadoras Títulos de Registo e 18.099 de Alvarás; No alvará de uma empresa são indicadas quais as suas habilitações em termos construtivos, informação a partir da qual é estipulado o valor máximo das obras a executar.

Dados mais recentes referem que no final de 2014 o número de Alvarás sofreu um aumento para 18.902 enquanto os Títulos de Registo caíram para os 29.315, sendo que as classes de Alvarás 1 e 2, no final de Junho de 2014, englobavam 75.6% do total das empresas de construção em Portugal.

Como se constata na Tabela 4, a única variação positiva a registar entre Dezembro de 2013 e Junho de 2014 foi na classe 8, que passou de 45 para 48 empresas. Todas as outras classes revelaram redução do número de empresas, sendo que as classes 1 a 3 e a classe 9 foram as que mais se ressentiram. Apresentam-se também os valores limites da EO de cada obra para as respetivas classes.

Tabela 4 - Distribuição do número de empresas por classe de alvará e os seus limites de EO (InCI, 2014)

Classes	Dezembro de 2013	Junho de 2014	Variação (%)	Valor Mínimo (€)	Valor Máximo(€)
Classe 1	11.811	10.879	-7,89	-	166.000 €
Classe 2	3.025	2.814	-6,98	166.000 €	332.000 €
Classe 3	1.95	1.778	-8,82	332.000 €	664.000 €
Classe 4	1.282	1.215	-5,23	664.000 €	1.328.000 €
Classe 5	954	912	-4,40	1.328.000 €	2.656.000€
Classe 6	274	260	-5,11	2.656.000€	5.312.000€
Classe 7	115	111	-3,48	5.312.000€	10.624.000€
Classe 8	45	48	6,67	10.624.000€	16.600.000€
Classe 9	90	82	-8,89	16.600.000€	-
Total	19.546	18.099	-7,40		

1.1.5. PERSPETIVAS DA INTERVENÇÃO IMOBILIÁRIA NO CURTO-MÉDIO PRAZO

O setor da construção tem vindo a perder peso no mercado nacional, tanto em volume de negócios como no emprego. Caracterizado muitas vezes como barómetro da economia nacional, o setor sofre as consequências da crise nacional e internacional. O parque habitacional construído por excesso, principalmente na última década, aliado à redução do investimento em obras públicas por parte do Estado, e à dificuldade de obtenção de crédito por parte dos cidadãos/empresas para aquisição/construção de imóveis são algumas das causas que levam muitas empresas ligadas à construção a falir.

Com a grande maioria dos indicadores da construção em queda, tudo indica que o sector vai continuar a um ritmo de crescimento negativo/nulo. A recuperação deste setor só será possível com a retoma económica do país, que a acontecer, será certamente lenta.

A isenção durante 2 ou 5/10 anos do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), e também do Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) para os prédios sujeitos a reabilitação urbana, descrita no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) (artigo 45.º do Decreto-Lei n.º 198/2001, de 3 de julho), é uma medida positiva para o crescimento do mercado de reabilitação. No município do Porto, onde uma parte considerável dos edifícios situados nas Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU)

definidas pela Porto Vivo (abordado em 2.4.1.) necessita de intervenção, este tipo de benefícios fiscais pode assumir um papel importante na revitalização do parque habitacional, funcionando ao mesmo tempo como impulsionador para as empresas de reabilitação.

1.2. OBJETIVOS DA DISSERTAÇÃO

Esta dissertação, realizada em parceria com a Divisão Municipal de Gestão de Procedimentos Urbanísticos da Câmara do Porto, visa analisar e tirar conclusões no que diz respeito ao setor da construção no concelho do Porto. O estudo será realizado tendo por base o Relatório de Dinâmica Urbanística na Cidade do Porto 2012-2014 (Câmara Municipal do Porto, 2015) e terá como ponto de partida a recolha de informação de todas as licenças de construção emitidas nesse mesmo período. Os principais dados a recolher foram:

- Especialidades dos projetos necessários em cada tipo de obra;
- Comparação das estimativas do valor orçamental das obras nas diferentes freguesias do concelho Porto;
- Análise do tipo de intervenções realizadas (construção, ampliação, reabilitação, etc.) e do tipo de uso (habitação, comércio/serviços, equipamentos coletivos);
- Custo estimado por metro quadrado em cada tipo de obra;
- Comparação do valor das estimativas orçamentais com o título de alvará dos construtores que as realizaram.

Posteriormente será realizada uma análise referente aos dados recolhidos e ao cruzamento dos mesmos, tendo como finalidade um estudo estatístico, técnico e económico do estado atual da construção no concelho do Porto.

Assim, a dissertação encontra-se organizada do seguinte modo:

- Capítulo 1 - Introdução ao estado atual do setor da construção em Portugal, com alguns indicadores interessantes para o desenvolvimento desta dissertação.
- Capítulo 2 - Neste capítulo é feita uma introdução do ponto de vista histórico e urbanístico ao concelho do Porto; são também apresentados alguns dados demográficos e do parque habitacional. No final é abordada a organização estrutural da Direção Municipal de Urbanismo (DMU) da CMP e qual o procedimento habitual em licenciamento de obras de intervenção.
- Capítulo 3 - Apresentação e análise dos dados recolhidos referentes a intervenções de obra nova e reabilitação, por forma a perceber a dimensão e distribuição destes dois tipos de obras. É também apresentada e criticada a duração média de cada tipo de licenciamento segundo os dados obtidos. Neste capítulo e no seguinte, a informação recolhida é apresentada sob a forma de Fichas de Análise.
- Capítulo 4 - Realização uma análise mais aprofundada ao licenciamento de obras de reabilitação, com a exposição e crítica de indicadores deste tipo de intervenção. É também executada uma comparação entre o valor das EO e a classe de alvará dos construtores.
- Capítulo 5 - Elaboração de uma análise à globalidade dos dados obtidos referentes ao concelho. Cruzamento dos dados expostos no Capítulo 4 referentes à comparação entre EO/alvará do construtor com informação recolhida da plataforma icBench.
- Capítulo 6 - Conclusão e sugestão de desenvolvimentos futuros.

2

LICENCIAMENTO URBANÍSTICO NA CIDADE DO PORTO

2.1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO-URBANÍSTICO DA CIDADE DO PORTO³

Foi no Morro da Pena Ventosa, atualmente chamado Morro da Sé, que se pensa terem surgido os primeiros vestígios da formação de um núcleo urbano, embrião do que mais tarde viria a ser a cidade do Porto. Alguns vestígios arqueológicos encontrados nessa zona remontarão ao longínquo século VII a.C., período correspondente ao Bronze Final. No entanto, a primeira referência documental à existência de um povoado com algum tipo de relevância data do século III.

No *Itinerário de Antonino*, um roteiro viário da época romana, Calem é a última estação viária antes de *Bracara Augusta* (atual cidade Braga), no eixo viário que ligava a capital da província da Galécia à cidade de Olisippo (Lisboa). A localização daquilo que viria a ser a cidade do Porto, apesar de era ideal tanto em termos defensivos como no que ao aprovisionamento de água dizia respeito (o Douro, também como via de comunicação, e os rios da Vila e Frio, que desciam de Norte para Sul dentro do atual perímetro urbano da cidade), não foi suficiente para que neste local se tenha erguido um povoado de relevância muito significativa.

Tal tendência não se inverteu no período dos reinos bárbaros (Suevos e, posteriormente, Visigodos), e muito menos depois de, em 711, a invasão árabe ter esboroadado o reino visigodo de Toledo. O Porto, localizado nas proximidades da foz do rio Douro, estava num local de fronteira: entre o poderio muçulmano no Sul, centrado no califado de Córdoba, e um emergente poder cristão vindo do Norte.

Com efeito, é apenas em 868 que a cidade foi ocupada por servidores desse poder emergente. Vímara Peres, nobre galego ao serviço de Afonso III das Astúrias, é o responsável por integrar a cidade no reino cristão, num movimento de reconquista que ficou conhecido como as presúrias.

Alguns séculos mais tarde, em 1120, D. Teresa, condessa de Portucale, concede uma carta de couto ao Bispo D. Hugo. Esta concessão significava que, dentro da área consignada na carta – correspondente às atuais zonas da Sé e Ribeira – o bispo era a autoridade. Com base nesse poder, D. Hugo concede à cidade, em 1123, uma Carta de Foral. Este documento estabelecia as normas da vida na urbe,

³ - Este ponto foi elaborado tendo como principais fontes literárias a *História do Porto*, Luís Oliveira Ramos (coord.), Porto, Porto Editora, 2000 e documentos internos da CMP, nomeadamente *A Evolução Urbana do Porto e os Seus Planos Urbanísticos*, Isabel Alves, 2013.

designando, por exemplo, como se cobravam impostos e como se administrava a justiça. O objetivo seria, no fundo, tornar a cidade mais atrativa para possíveis novos moradores.

Convém mencionar que, nesta altura, os limites da cidade estavam reduzidos ao interior da cerca primitiva. Os 3,5 hectares amuralhados, assinalados na Figura 5, continham um grande espaço de culto onde viria a ser edificada a catedral, um edifício residencial para o Clero, um mercado de pequenas dimensões e um conjunto de casas, sendo a agricultura praticada fora desses limites.

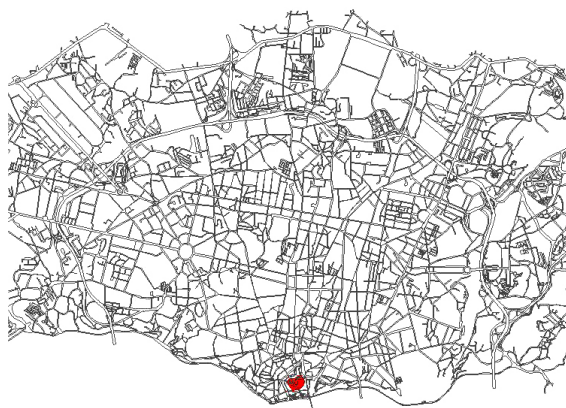


Fig. 5 - Área interior da muralha do séc. VI



Fig. 6 – Área interior da muralha do Séc. XIV

Contudo, fruto do crescimento económico e demográfico dos séculos XII e XIII, que teve como consequência o incremento das ligações comerciais entre o Mediterrâneo e as emergentes regiões comerciais da Mancha e do mar do Norte, o Porto adquiriu um novo papel. Local de escala nessas navegações que percorriam as costas do nascente reino de Portugal, o anteriormente tímido aglomerado populacional aproveita as suas condições naturais de escala para se tornar, em certo sentido, num importante ponto de escala nessas navegações. A partir de então, o Porto vai adquirir a faceta comercial que tanto o caracterizou. Desde o século XIII, vêem-se com frequência mercadores portuenses em Harfleur, Londres ou em Bruges. A atividade comercial, desenrolando-se essencialmente na zona junto ao rio, vai dinamizar um novo polo urbano.

Consequência desse novo contexto, em 1324, D. Afonso IV manda construir a alfândega da cidade. Fonte de proventos para a coroa, a alfândega taxava a atividade comercial do Porto. Quando, nesse mesmo reinado, se decidiu construir uma nova muralha, (Fig. 6), entre 1336 e 1347, o perímetro cercado cresceu doze vezes relativamente à pequena circunscrição primitiva.

É nesta altura que a atual área histórica da cidade adquire características essenciais do que veio a ser o seu perfil duradouro. O aglomerado urbano em torno da Sé, assim como a densa urbanização junto àquele que era o centro comercial da cidade (a Ribeira), ainda podem, de certa forma, ser vistos hoje em dia.

A partir de então, o crescimento do Porto é contínuo; cresce o número de habitantes, a superfície construída e o peso da cidade no panorama político e económico nacional. Para mais, em 1405 a cidade liberta-se da tutela episcopal. D. João I é o responsável por fazer passar para a coroa a jurisdição sobre a cidade. Nesse reinado procedeu-se ainda à abertura da Rua Nova (atual Rua do Infante D. Henrique), uma via larga que veio reforçar a importância da zona ribeirinha como principal zona comercial e de atividade na cidade.

O século XVI trouxe também marcos importantes. Em 1517, D. Manuel I concede nova carta de foral, revendo as disposições do antigo documento. Neste nova carta são descritas medidas a aplicar e são

impostas várias taxas aos cidadãos portuenses, numa afirmação de poder por parte do rei. Do ponto de vista urbano, é também por esta altura que a zona do morro da Sé deixa definitivamente de ser o polo dominante; naquela zona, porém, viria a ser construída a Igreja e colégio de S. Lourenço, marco da instalação da Companhia de Jesus na cidade.

Até à segunda metade do século XVIII, os limites do Porto estavam praticamente definidos pela muralha; à volta, contudo, no que era chamado o termo do Porto, podiam-se encontrar algumas aldeias em zonas mais ou menos afastadas, e zonas piscatórias que se formavam nas margens do Douro. O comércio continuava a prosperar e multiplicam-se as comunidades estrangeiras instaladas na cidade. Ao mesmo tempo, o ouro proveniente do Brasil permitiu a edificação de inúmeros trabalhos em talha dourada em algumas igrejas, nomeadamente em S. Francisco e S. Clara.

Fruto de todo este dinamismo, entre 1623 e 1787 a população passou de 16000 a 52000 habitantes (Correia Luís, 2009). Devido a este crescimento exponencial foi criada, em 1763, a Junta das Obras Públicas. Esta foi a primeira instituição pública responsável pelo planeamento e gestão urbana da cidade. O seu financiamento era feito à base de uma nova taxa imposta sobre o comércio de Vinho do Porto, na qual era cedido um real por cada quartilho (meio litro) de vinho. A higiene, luz, salubridade e muitos outros aspetos da cidade eram agora cuidadosamente estudados. A arquitetura também passou a ser minuciosamente estudada e descrita, passando os edifícios a ser vistos não somente como uma construção isolada, mas como parte de um conjunto arquitetónico coerente.

João de Almada e Melo foi o primeiro responsável pela Junta de Obras Públicas, sendo o seu primeiro plano (Plano de Renovação e Requalificação do casco histórico e das zonas extra muros) expandir a cidade para lá da muralha, assim como dinamizar o interior da mesma, criando um eixo (Fig. 7) que começava na renovada Praça da Ribeira, seguia pela Rua de São João, Largo de São Domingos, Rua das Flores, Rua Nova das Hortas e Rua do Almada até ao Campo de Santo Ovídio (atual Praça da República).

A criação de novos espaços orientados para o lazer, grandes passeios públicos e a construção de Hospitais foram sinais do desenvolvimento e do melhoramento da qualidade de vida na cidade.

O início do século XIX ficou marcado por uma situação instável a nível político, devido às invasões francesas em 1809 e mais tarde, entre 1826 e 1834, pela guerra civil. Episódio traumático e icónico desse conflito foi o cerco do Porto. Durante treze meses, as tropas leais a D. Pedro IV e D. Maria I, e defensores da Carta Constitucional, foram cercados pelas forças de D. Miguel, naquele que foi um duríssimo teste às capacidades de resistência da cidade. No final, a vitória liberal colocou um ponto final no absolutismo régio e estabelecia definitivamente a monarquia constitucional, que vigoraria até 1910.

Esta transformação levou a que, entre outras coisas, se extinguisse, em 1833 a Junta das Obras Públicas. Convém sublinhar, no entanto, que entre 1750 e o primeiro quartel do século XIX foram rasgados cerca de 30 novos arruamentos, tanto nas zonas novas como no centro histórico.

Júlio Dinis, em *Uma Família Inglesa*, descreve de forma interessante a cidade do século XIX: “*Esta nossa cidade (...) divide-se naturalmente em três regiões, distintas por fisionomias particulares. A região oriental, a central e a ocidental. O bairro central é o portuense propriamente dito; o oriental, o brasileiro; o ocidental, o inglês. No primeiro predominam a loja, o balcão, o escritório, a casa de muitas janelas e de extensas varandas, as crueldades arquitetónicas (...). O bairro oriental é principalmente brasileiro, por mais procurado pelos capitalistas que recolhem da América. Predominam neste umas enormes moles graníticas, a que chamam palacetes; o portal largo, as paredes de azulejo — azul, verde ou amarelo, liso ou de relevo; o telhado de beiral azul; as varandas*

azuis e douradas; os jardins, cuja planta se descreve com termos geométricos e se mede a compasso e escala, adornados de estatuetas de louça (...). O bairro ocidental é o inglês, por ser especialmente aí o habitat destes nossos hóspedes. Predomina a casa pintada de verde-escuro, de roxo-terra, de cor de café, de cinzento, de preto. até de preto! — Arquitetura desprestigiada, mas elegante; janelas retangulares; o peitoril mais usado do que a sacada. — Já uma manifestação de um viver mais recolhido, mais íntimo, porque o peitoril tem muito menos de indiscreto do que a varanda.”.

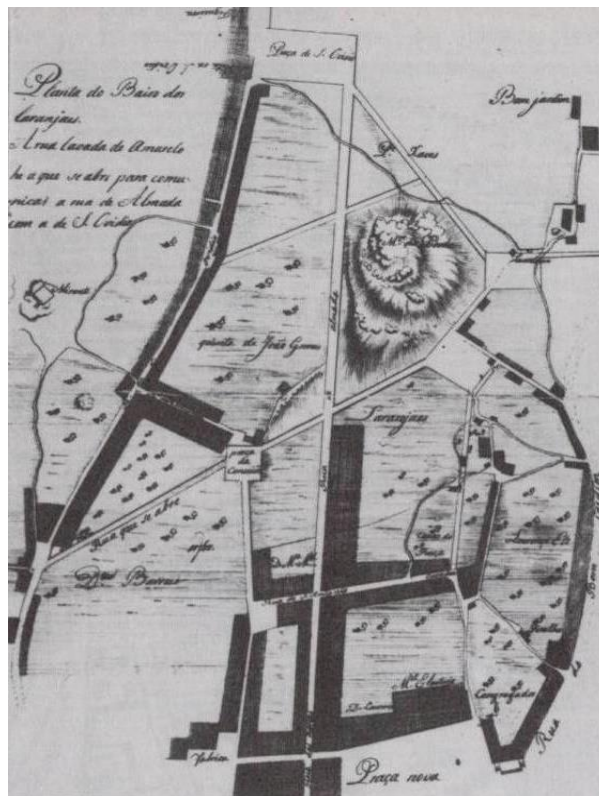


Fig. 7 - Plano de Melhoramentos de 1784, João de Almada e Melo

Foi também no século XIX que se melhoraram as ligações fluviais. Até então, a travessia era feita em barcos e jangadas, havendo um tráfego constante entre as duas margens. Em 1806 foi construída a primeira ponte a ligar as margens de Porto e Gaia.

Constituída por passadiços assentes sobre 20 barcas ancoradas ao fundo do rio, a ponte das barcas, foi a primeira ponte de carácter permanente, sendo apenas desmontada em épocas de cheia. Infelizmente, esta primeira travessia é hoje lembrada pelo chamado desastre da Ponte das Barcas, ocorrido durante a ocupação napoleónica da cidade, em 1809. Entre a confusão criada pela fuga dos habitantes, a ponte colapsou e milhares terão perdido a vida nas águas do Douro.

Só em 1843 é que foi construída a primeira ponte fixa. A Ponte Pênsil (cujo nome oficial era Ponte D. Maria II), tinha um tabuleiro de madeira de 6 metros de largura e uma elegância ímpar para a época. Em funcionamento durante cerca de 45 anos, foi desativada aquando da construção da Ponte Luís I (Fig. 8).



Fig. 8 - Ponte Pênsil e a construção da Ponte Luís I

A segunda metade do século XIX, tempo de grande desenvolvimento industrial, ficou marcada por novo surto de dinamismo; a cidade extravasou a muralha medieval, e abriram-se ruas projetadas pela Junta das Obras Públicas. Os novos eixos foram projetados para ligar a cidade a cinco outras localidades no norte do país: Braga, Guimarães, Matosinhos, Penafiel e Viana do Castelo.

Graças às detalhadas plantas desenhadas por Telles Ribeiro em 1892 foi possível passar a conhecer e planejar muito melhor a realidade urbana e a construção de infraestruturas como esgotos, abastecimento de água e linhas ferroviárias. Estas plantas tiveram duas versões: uma primeira à escala 1:5000, com seis folhas e uma segunda à escala 1:500, com 446 folhas e com detalhes tanto ao nível das ruas e edifícios mas também das parcelas e do seu espaço exterior.

As freguesias do Bonfim, Massarelos, Lordelo do Ouro e Ramalde sofreram uma grande industrialização durante esta metade do século, em parte devido ao desenvolvimento do sistema de transportes públicos, que permitiu alargar as distâncias entre o local de residência e o trabalho. A ponte D. Maria Pia (1877) e a Ponte Luís I (1886) foram parte importante das intervenções que vieram dinamizar a cidade e toda a sua envolvente. Entre 1837 e 1917 foi também aberta a Avenida da Boavista. Com cinco quilómetros e meio de extensão esta avenida atravessa seis das quinze freguesias da cidade entre Cedofeita e Nevogilde (Fig. 9).

Em 1895 foi inaugurado o Porto de Leixões, que apesar de inicialmente ser apenas destinado a porto de abrigo para os barcos que pretendiam entrar no Douro em direção à Ribeira, rapidamente ganhou importância como porto comercial, sendo que em 1926 o Douro já só movimentava 22% do tráfego do conjunto portuário.

A primeira metade do século XX fica marcada por um grande crescimento demográfico do concelho, pela explosão no uso de meios de transporte motorizados e pela grande quantidade de Planos Urbanísticos que o município tentou colocar em prática. Entre 1900 e 1960, a população do concelho aumenta de 165.729 para 303.424 habitantes (Recenseamentos Gerais da População, INE)



Fig. 9 - Carta Topográfica do Porto, 1892 (CMP)

Em 1915 Barry Parker, arquiteto e urbanista inglês, elabora o Plano de Renovação da Zona Central da Cidade (Fig. 10), no qual era traçado um novo desenho para a zona da atual Avenida dos Aliados e toda a sua envolvente, com o objetivo de abrir e ampliar uma parte da cidade que estava muito congestionada, criando um cento cívico e uma zona para fixação de estabelecimentos.

Refira-se que desde cerca de 1980 que o Porto começou a ganhar uma crescente importância como centro financeiro, com os bancos e as companhias de seguro a fixarem-se na zona envolvente à Praça de D. Pedro (atual Praça da Liberdade), onde também existiam grandes cafés e casas comerciais de artigos de luxo. A juntar a isto há ainda o facto de ter sido inaugurada, em 1909, a estação central de São Bento, que contava com ligações ferroviárias aos pontos mais importantes do país.

Antão de Almeida Garrett é o responsável pela elaboração do primeiro grande estudo do ponto de vista do urbanismo na cidade do Porto, em 1952. Este plano dividia a cidade em quatro zonas: residencial, rural, particular e espaços verdes. No entanto a duração deste foi curta; com as políticas do Estado Novo e o aumento das construções sociais a Autarquia contratou o arquiteto Robert Auzelle para a elaboração do primeiro Plano Diretor Municipal da cidade do Porto, em 1962. Todo o plano de modernização da cidade é baseado num esquema de vias rodoviárias funcionais, que não foram executadas na sua totalidade devido a dificuldades financeiras da Autarquia. Caso este plano tivesse sido executado na íntegra, a zona da Ribeira teria sido completamente demolida para a construção de acessos e de parques de estacionamento, numa área que é hoje considerada Património Mundial pela UNESCO.

Em 1963 é inaugurada a Ponte da Arrábida, célebre por ter o maior arco em betão de qualquer ponte no mundo. A ponte veio responder a um crescente volume de tráfego proveniente do concelho vizinho de Vila Nova de Gaia, que entre 1900 e 1960 viu a sua população aumentar de 74.000 para 157.000 habitantes.

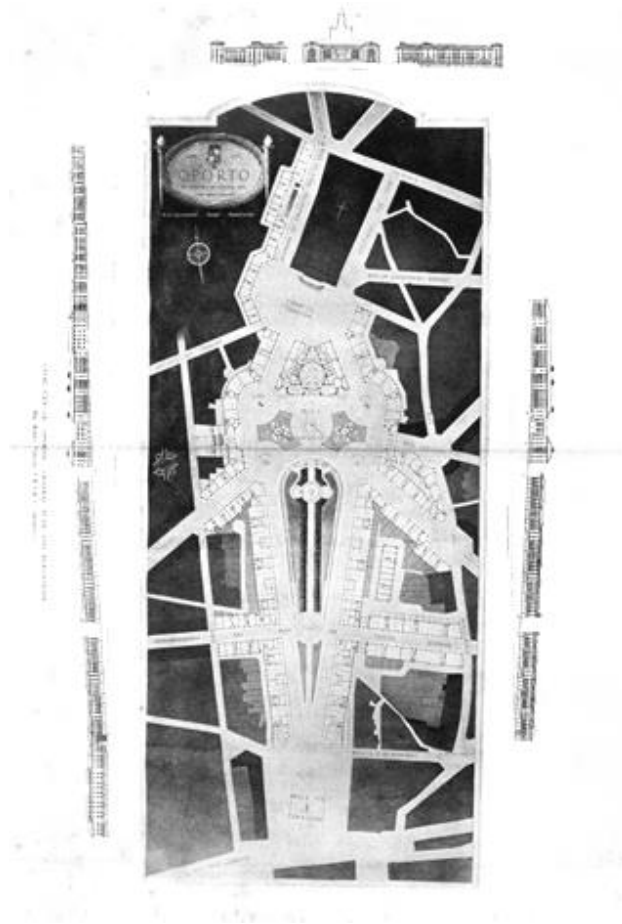


Fig. 10 - Projeto de Barry Parker para a Avenida dos Aliados e a sua envolvente em 1915 (CMP)

Um novo Plano Diretor da Cidade voltaria a surgir em 1993, pela transformação do Plano Geral de Urbanização elaborado pelo Gabinete de Planeamento Urbano nos anos 80. Durante o decurso do Plano foram executadas, entre outras, a renovação da Marginal do Douro, zona da Alfândega e Campo Alegre, a construção da Avenida 25 Abril, o Plano de Pormenor das Antas, Estádio do Dragão, Alameda das Antas e a reformulação do Nó do “Mercado Abastecedor”.

2.2. METRO DO PORTO

Com o principal objetivo de reduzir o tráfego no centro da cidade, o Metro do Porto foi inaugurado em Dezembro de 2002, numa linha que une as estações da Trindade e Senhor de Matosinhos. Desde então a rede expandiu-se rapidamente, contando atualmente com 59km de extensão, 69 estações e um número cada vez maior de passageiros.

Com um investimento acumulado de 2.017 milhões de Euros até 2006, tratou-se do maior projeto urbanístico da zona Norte de Portugal no século XX. Quando comparado com outras cidades similares, como Lyon (40 estações, 32km de extensão) e Bilbao (40 estações e 43km de extensão), a rede de metro do Porto é consideravelmente maior. Em 2013, ano em que a queda de passageiros nos transportes públicos atingiu quase 6% a nível nacional, a empresa transportou 55,9 milhões de passageiros, mais 1,4 milhões em relação ao ano anterior (Metro do Porto, 2014).

A construção desta obra veio dinamizar toda a cidade do Porto, servindo não só os habitantes da zona do Grande Porto como também o crescente número de turistas na cidade (Fig. 11).

Além disso, o conjunto dos benefícios anuais é estimado em 353 milhões de euros (Metro do Porto, 2008). Para o futuro estão previstas mais duas fases de construção e expansão da rede, tanto no concelho do Porto como nas zonas envolventes.



Fig. 11 - Construção da Estação de Metro dos Aliados

Em 2006 foi elaborado o PDM que ainda hoje vigora e que se apresentava como uma revisão aprofundada ao PDM anterior. Os seus objetivos principais são a dinamização da “Baixa”, a reformulação da VCI com o objetivo de diminuir a poluição e o congestionamento na cidade e a melhoria das ligações aos concelhos vizinhos. Encontra-se dividido em três pontos principais: Regulamento, Planta de Ordenamento (ANEXO I) e Planta de Condicionantes. No que diz respeito às intervenções em edifícios localizados no Centro Histórico do Porto, o PDM define que *A intervenção nos edifícios existentes deve “ter como regra a conservação dos mesmos” (art.º 11.º, n.º 1) e são admitidas “obras de reconstrução sempre que justificadas pela degradação construtiva e ainda a construção de novas edificações quando se destinam a substituir os edifícios” que constituam “uma intrusão arquitectónica ou urbanística de má qualidade e que seja desqualificadora da imagem do conjunto urbano onde se insere.” (art.º 12.º, n.º 2).*

2.3. DEMOGRAFIA

Segundo os Censos da População de 2011 (INE, 2011), o concelho do Porto tinha, nesse mesmo ano, 237.591 habitantes. A Tabela 4 mostra a evolução da população nos diferentes concelhos entre 1981 e 2011. Através da sua análise conclui-se que houve uma perda considerável de população no concelho do Porto (27.4%). As Freguesias de São Nicolau, Sé, Miragaia e Vitória foram as que apresentaram maiores perdas, todas com uma diminuição de mais de 60% da população. De salientar que estas quatro freguesias se encontram todas na zona mais antiga da cidade e que apenas Miragaia apresenta uma densidade populacional inferior à média do concelho.

Ramalde foi a única das 15 freguesias a apresentar crescimento positivo no período 2001-2011, apesar de no horizonte de 30 anos analisado apresentar, também, uma diminuição da população.

Como termo de comparação, o concelho do Porto tinha em 2011 menos 11 mil habitantes do que o concelho vizinho de Vila Nova de Gaia em 1991 (INE,1991). Todos os outros concelhos fronteiriços com o concelho do Porto sofreram também um aumento da população. São várias as razões que levam a este tipo de movimentos como por exemplo o custo atrativo dos imóveis nas periferias, o tráfego elevado no centro da cidade, o envelhecimento dos imóveis no centro, o desenvolvimento dos sistemas de transportes públicos juntamente com a melhoria dos acessos à cidade, etc. Aliado a isto há ainda alguns fatores externos, como a deslocação das populações das zonas rurais para as cidades (normalmente para a periferia) e a massificação do uso do automóvel, que veio permitir uma maior distância entre a residência e o local de trabalho.

Analisando a figura seguinte verifica-se que a maioria das freguesias com menor densidade populacional em 2011 se localizava nos extremos ocidental e oriental da cidade (Foz do Douro, Nevogilde, Aldoar e Campanhã), por serem maioritariamente ocupadas pela classe média-alta/alta (Foz, Nevogilde e Aldoar), sendo a moradia o tipo de construção predominante. No caso de Campanhã, o seu estabelecimento como “freguesia Industrial” desde o século XIX e a maior predominância de campos agrícolas fazem com que a sua densidade populacional seja mais baixa que as freguesias adjacentes.

Tabela 5 - Evolução demográfica por freguesia

Freguesia	Habitantes				Taxas de Variação		Hab/km2
	1981	1991	2001	2011	2001-2011	1981-2011	
Aldoar	12.708	15.079	13.957	12.843	-7.4%	1.1%	5.442
Foz do Douro	13.266	12.231	12.235	10.997	0.0%	-17.1%	3.666
Nevogilde	5.674	5.756	5.257	5.018	-8.7%	-11.6%	2.509
Bonfim	38.605	34.497	28.578	24.265	-17.2%	-37.1%	7.956
Campanhã	49.289	49.107	38.757	32.659	-21.1%	-33.7%	4.017
Cedofeita	36.841	32.066	24.784	22.077	-22.7%	-40.1%	8.300
Santo Ildefonso	20.145	14.431	10.044	9.029	-30.4%	-55.2%	7.054
São Nicolau	4.840	3.957	2.937	1.906	-25.8%	-60.6%	9.076
Sé	10.483	7.343	4.751	3.460	-35.3%	-67.0%	7.208
Vitória	6.181	4.271	2.720	1.901	-36.3%	-69.2%	6.132
Miragaia	6.457	4.771	2.810	2.067	-41.1%	-68.0%	4.218
Lordelo do Ouro	22.316	22.421	22.212	22.270	-0.9%	-0.2%	6.550
Massarelos	10.100	9.336	7.756	6.789	-16.9%	-32.8%	3.499
Paranhos	52.206	50.906	48.686	44.298	-4.4%	-15.1%	6.641
Ramalde	38.257	36.300	37.647	38.012	3.7%	-0.6%	6.692
Total:	327.368	302.472	263.131	237.591	-13.0%	-27.4%	5 736,14

É de salientar a elevada densidade demográfica na zona histórica e central da cidade, assim como a “cintura a amarelo” que a envolve. Massarelos e Miragaia são as duas únicas exceções de alta densidade na faixa central da cidade. Tanto o limite a oriente (Campanhã) como a ocidente (Nevogilde, Aldoar e Foz do Douro) apresentam densidades inferiores à grande maioria das freguesias.

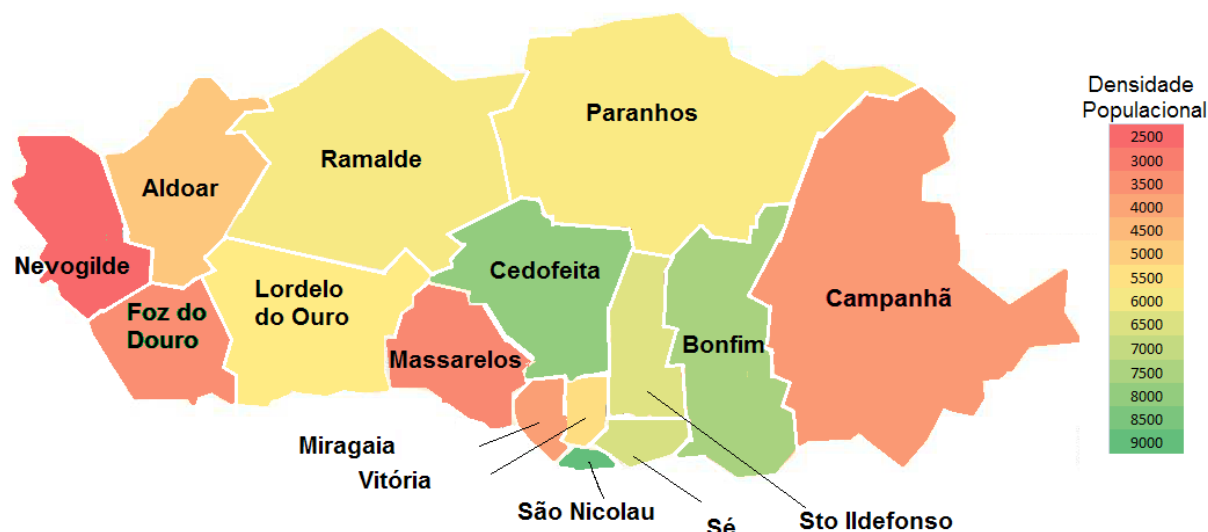


Fig. 12 - Densidade populacional por freguesia em 2011

Qualquer das freguesias do concelho apresenta, como seria de esperar, densidade populacional bastante superior à da média nacional de 115 habitantes por quilómetro quadrado (Censos, 2011).

2.4. OUTROS DADOS DO CONCELHO DO PORTO

2.4.1. PORTO VIVO, SRU

Em 1996, a UNESCO incluiu o Centro Histórico do Porto na lista do Património Mundial (PM), por considerar existir um “*notável valor universal pelo seu tecido urbano e pelos seus inúmeros edifícios históricos que testemunham o desenvolvimento ao longo do último milénio de uma cidade europeia virada para o ocidente pelas suas ligações comerciais e culturais.*”.

Mais tarde, em 2002, e por reconhecer que era imperial uma gestão ativa dos Sítios classificados como PM, a UNESCO elaborou o Guia Operacional para a Implantação da Convenção do Património Mundial, no qual é recomendada a criação de um Plano de Gestão por parte das entidades gestoras de cada património.

Dois anos depois, em Novembro de 2004, é criada a Porto Vivo, apenas com recurso a capitais públicos (60% do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana e 40% da CMP). Esta Sociedade de Reabilitação Urbana é responsável por promover e conduzir a reabilitação do património da cidade do Porto e baseia-se num plano estratégico nomeado Masterplan, que tem como principais fundamentos a Criatividade, Integração, Identidade e a Sustentabilidade.

A área de intervenção da Porto Vivo está delimitada à denominada Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU), apresentada na figura seguinte. Por razões operacionais, foi delimitada uma área menor, a ZIP, Zona de Intervenção Prioritária. Esta tem cerca de 530 hectares e foi mais tarde dividida em 7 Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU) de menores dimensões, com o objetivo de criar diretivas precisas para cada situação e assim suprir as necessidades das populações residentes/utentes tendo em conta o critério urbanístico, a dimensão territorial, a continuidade estratégica e as dinâmicas próprias de cada zona.

Além do referido, a ZIP idealizada anteriormente abrangia zonas bastante heterogéneas, o que dificultava a implementação de um plano de intervenção rápido, simples e adequado. As 7 ARU são: Centro Histórico do Porto (ARUCHP), Cedofeita, Aliados, Bonfim, Miragaia, Lapa e Santos Pousada.

A ARUCHP, tida como prioritária nos objetivos estratégicos de reabilitação, compreende a totalidade de São Nicolau e parte das freguesias de Sé, Vitória e Miragaia.

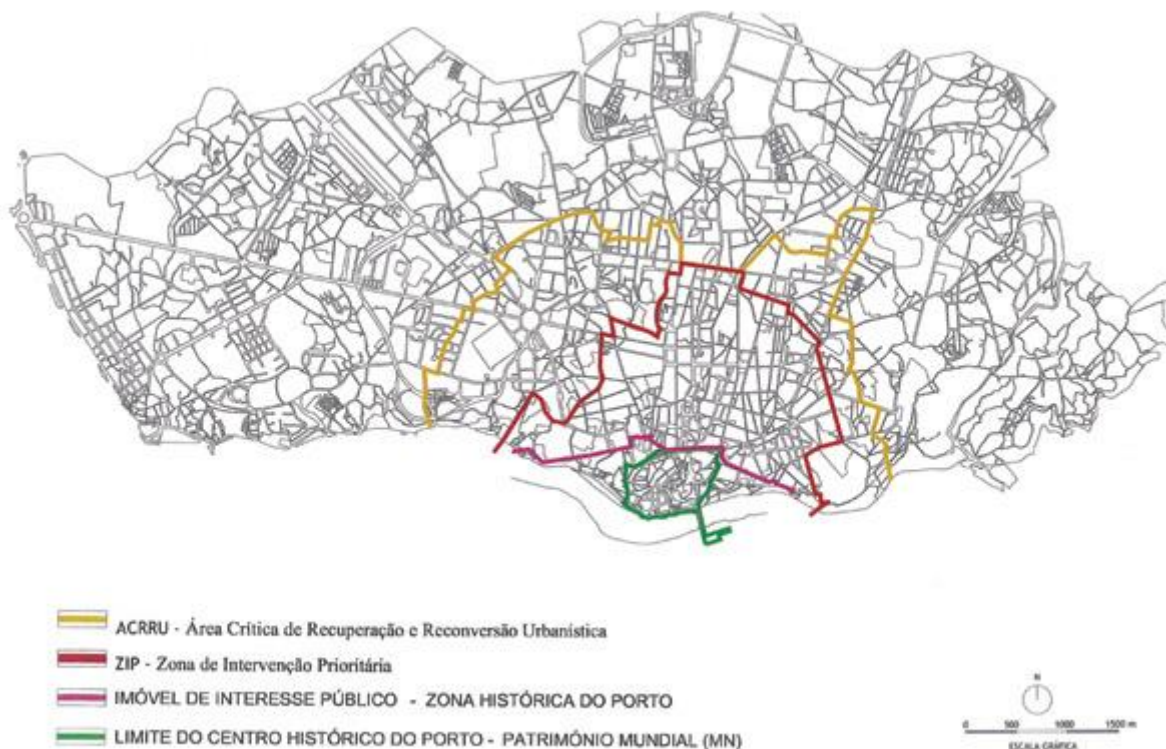


Fig. 13 – Áreas de Intervenção da Porto Vivo, SRU, (Porto Vivo, SRU)

2.4.2. PARQUE HABITACIONAL

Em 2011 o concelho contava com 44.324 edifícios clássicos (INE,2011). Como se constata na tabela seguinte, Paranhos, Campanhã e Bonfim eram as que mais edifícios continham, perfazendo as 3 cerca de 46% do total do concelho.

Nas freguesias de Aldoar, Foz do Douro, Lordelo do Ouro e Nevogilde, 92% ou mais dos edifícios são exclusivamente habitacionais, contrastando com a Sé, Santo Ildefonso (65%), e Vitória (54%).

Estamos perante uma clara separação espacial entre as freguesias com mais e menos edifícios exclusivamente habitacionais; As primeiras localizam-se todas na parte ocidental do concelho, as segundas na zona mais antiga da cidade.

Vitória e Santo Ildefonso apresentam as maiores percentagens de edifícios de carácter principalmente não residencial, com 9 e 7%, respetivamente. Nas restantes freguesias este valor é residual, sendo mesmo inferior a 1% em algumas delas.

A freguesia da Sé é a que contém maior densidade de edifícios clássicos, sendo este valor mais de 5 vezes superior ao apresentado em Nevogilde. Estes dados surgem sistematizados na Tabela 6.

Tabela 6 - Edifícios Clássicos segundo o tipo de utilização (INE, 2011)

	Total de edifícios clássicos (Nº.)	Edif. Clássicos /km ²	Edifício exclusivamente residencial (100%)	Edifício principalmente residencial (50 a 99%)	Edifício principalmente não residencial (até 49%)
Aldoar	2.212	937.3	2.114	88	10
Bonfim	5.428	1779.7	4.513	833	82
Campanhã	7.133	877.4	6.507	605	21
Cedofeita	4.796	1803.0	3.618	1.097	81
Foz do Douro	1.962	654.0	1.82	130	12
Lordelo do Ouro	2.651	779.7	2.467	162	22
Massarelos	1.114	574.2	924	152	38
Miragaia	572	1167.3	506	53	13
Nevogilde	896	448.0	836	56	4
Paranhos	7.789	1167.8	6.981	764	44
Ramalde	4.783	842.1	4.351	395	37
Santo Ildefonso	2.713	2119.5	1.755	775	183
São Nicolau	443	2109.5	379	45	19
Sé	1.178	2454.2	842	306	30
Vitória	654	2109.7	354	239	61
Porto	44.324	1321.6	37.967	5.7	657

2.4.3. SETOR EMPRESARIAL

Ponto central numa área metropolitana com mais de 1.750.000 habitantes, o concelho do Porto é também uma zona estratégica para a localização de todo o tipo de empresas. Em termos de número absoluto, o concelho albergava, em 2010, 25.564 empresas (Porto Vivo SRU, 2012), estando apenas 8% localizadas no interior da ACRRU, mais concretamente 2.159. Nesse mesmo ano, o saldo entre empresas construídas e extintas foi positivo tanto na cidade em geral como no Núcleo Histórico em particular, com 1,84 e 1,53 empresas criadas por cada uma extinta, respetivamente. A freguesia da Vitória apresentou o melhor valor (2,22) e Miragaia o pior (0,92).

2.4.4. ALOJAMENTOS LOCAIS

Em 2014 foram aprovados 241 alojamentos locais na cidade do Porto dos quais 83% são apartamentos, 10% são moradias e os restantes 7% são estabelecimentos de hospedagem. As freguesias de Santo Ildefonso, Sé e Vitória agregam 57% dos alojamentos locais aprovados. No total foram registados 530 alojamentos locais entre 2009 e 2014 com um forte aumento em 2011 (360%) e em 2012 (400%), abrandando em 2013 (21%), voltando a crescer em 2014 (73%). O principal tipo de alojamento disponibilizado são os apartamentos que representam 80% da oferta da cidade, seguido pelos estabelecimentos de hospedagem com 12% e, por fim as moradias com 8%.

Os alojamentos locais registados de 2009 a 2014 encontram-se essencialmente na zona central da cidade com destaque para as freguesias de Cedofeita e Santo Ildefonso que, em conjunto, representam 43% do total. Contrastando com esta realidade estão Campanhã, Lordelo do Ouro, Nevogilde e Ramalde que apenas registam 1,7% do total.

Atualmente para iniciar atividade neste setor o requerente tem apenas que entregar à Câmara Municipal um mero registo e aguardar pela vistoria de verificação de requisitos. Os designados Hostels, que atualmente estão a ganhar popularidade no centro da cidade pela sua boa relação qualidade/preço/localização, estão inseridos na categoria de alojamento local desde que a unidade predominante de alojamento seja o dormitório. A facilidade de registo e abertura deste tipo de estabelecimentos veio aumentar o dinamismo do CH da cidade, uma vez que a quantidade de Hotéis nesta zona era bastante reduzida.

2.5. ESTRUTURA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

A DMU tem como principal missão assegurar o planeamento e a gestão urbanística qualificados da cidade, cumprindo e fazendo cumprir os normativos urbanísticos, contribuindo assim para o seu desenvolvimento sustentável. É o órgão mais importante na gestão urbanística e no planeamento da cidade. Está dividida em dois departamentos, o Departamento Municipal de Planeamento Urbano (DMPU) e o Departamento Municipal de Gestão Urbanística (DMGU). O DMGU é assim responsável por:

- Promover a execução dos instrumentos de gestão territorial, através da apreciação e licenciamento das operações urbanísticas, assegurando a gestão de todos os procedimentos;
- Elaborar estudos, pareceres, informações e recomendações relativamente aos procedimentos do RJUE, promovendo a divulgação necessária junto dos interessados;
- Disponibilizar dados estatísticos relativos a operações urbanísticas.

Esta organização encontra-se representada na Fig. 14.

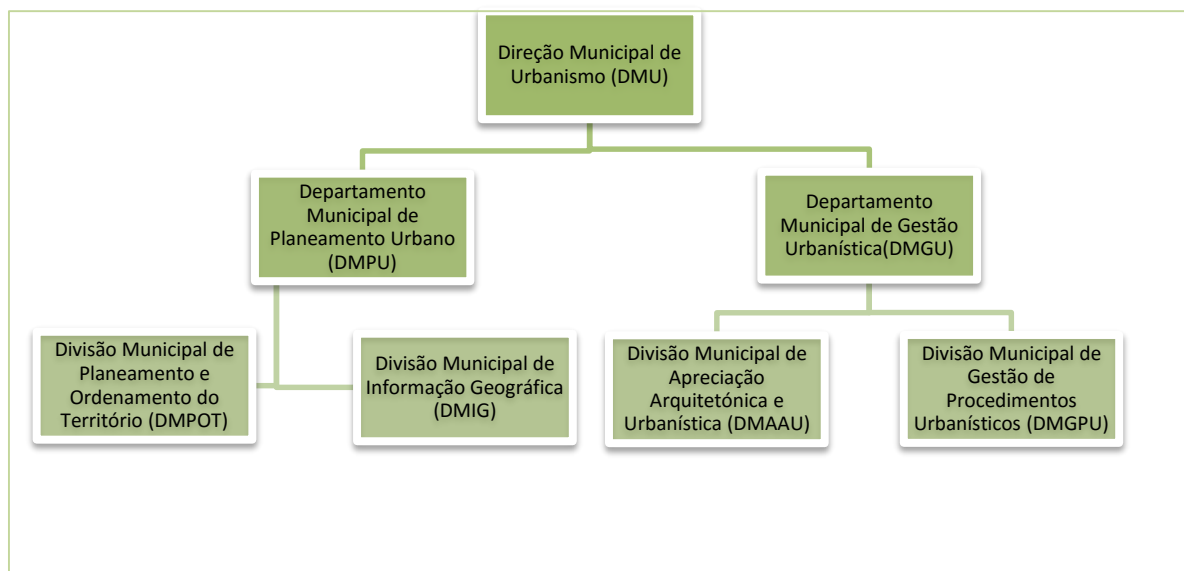


Fig. 14 - Organograma da Direção Municipal de Urbanismo

A elaboração da dissertação ocorreu na DMGPU. Esta, de acordo com Deliberação n.º 1409/2012 publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 196 — 10 de outubro de 2012, tem as seguintes funções:

- a) Gerir os procedimentos relativos a operações urbanísticas do âmbito do RJUE, assegurando rigor e celeridade na tramitação dos respetivos processos;*
- b) Assegurar a disponibilização de dados estatísticos sobre pedidos relativos a operações urbanísticas, bem como sobre o controlo do cumprimento dos respetivos prazos de decisão estabelecidos;*
- c) Emitir alvarás de licenciamento, de autorização, certidões de comunicação prévia e outros títulos;*
- d) Coordenar vistorias no procedimento de autorização de utilização e registo de alojamento local;*
- e) Elaborar estudos, pareceres, informações e recomendações relativamente aos procedimentos do RJUE;*
- f) Remeter à Administração Central todas as informações legalmente exigíveis referentes a operações urbanísticas*

2.6. PROCEDIMENTOS DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

O controlo das operações urbanísticas é regido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 46-A/2014, de 10 de novembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

No período do estudo a redação do diploma em vigor era dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de Março (tendo procedido a décima alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro e estado em vigor até 7 de Janeiro 2015).

Esta redação previa essencialmente os seguintes como tipos de controlo prévio, o licenciamento e a comunicação prévia, limitando-se o regime de autorização à utilização dos edifícios ou suas frações e respetivas alterações.

O RJUE descreve igualmente obras isentas de controlo prévio como sendo o caso das obras de conservação, as obras de escassa relevância urbanística e as obras de alteração do interior de edifícios, desde que não sejam alteradas a estrutura de estabilidade, a cercea, a forma da fachada e a forma do telhado/cobertura, conferindo aos proprietários uma maior liberdade no que a alterações interiores diz respeito. Apesar de não serem alvo de controlo prévio, todas as obras são sujeitas a verificação em sede de fiscalização

Entre 2012 e 2014 a esmagadora maioria de procedimentos (cerca de 96%) que originaram títulos de construção foram processos sujeitos a controlo prévio de licenciamento ou a licença administrativa conforme descrito no n.º 2 do artigo 4.º do RJUE

Podemos assim e de forma a descrever de forma sumária os passos principais deste tipo de procedimento como:

- A primeira fase de análise é a de saneamento e apreciação liminar, onde é feita uma análise dos elementos instrutórios entregue tendo por base o definido na Portaria n.º 232/2008. Caso a totalidade dos elementos não tenha sido entregue ou existam causas de legitimidade o processo poderá ser rejeitado liminarmente.
- Em seguida são realizadas as consultas às entidades externas (no caso de pareceres vinculativos nos termos de legislação específica) e entidades internas. De realçar que a consulta às entidades externas é feito por recurso a uma plataforma informática (SiRJUE) disponibilizada a todos os municípios. Estas entidades têm um prazo de pronúncia mínimo de 20 dias uteis.

- Caso o processo tenha reunido pareceres favoráveis é proposta a aprovação do projeto de arquitetura.
- Após a aprovação da arquitetura, o requerente tem um prazo de 6 meses para anexar os projetos de especialidades necessárias à operação urbanística, podendo este prazo ser prorrogado por mais 3 meses e suspenso ainda por mais 6 meses (atingindo um limite de 15 meses).
- Depois de reunidas todas as especialidades é proposto o deferimento final do pedido de licenciamento.
- Após a decisão final, o Requerente tem 1 ano (prorrogável por mais 1) para solicitar o pedido de alvará de obras, sob pena de senão o fazer ser declarada a caducidade o ato de licenciamento.
- Posteriormente, e concluída a obra, deverá ser requerida a autorização de utilização nos termos do disposto no artigo 63.º do RJUE (um procedimento autónomo do pedido de licenciamento).

3

INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS NA CIDADE DO PORTO NO PERÍODO 2012- 2014

3.1. FONTES DE INFORMAÇÃO E DADOS RECOLHIDOS

3.1.1. ASPETOS GERAIS

O objetivo da Dissertação consistia na análise de todos os processos de licenciamento no concelho do Porto com alvarás emitidos no período 2012-2014. A CMP foi o local onde se efetuou a pesquisa dos dados através do DocInPorto, Software utilizado pelos serviços administrativos do município do Porto.

As principais informações recolhidas durante a pesquisa, e que contam da Base de Dados (BD) disponível no ANEXO II foram:

- N° do Processo
- Data de Abertura do Processo
- Data de Emissão de Alvará (Ano)
- Freguesia de Realização da Obra
- EO
- Tipo de Operação
- Prazo Inicial Estimado
- Área Bruta da Intervenção
- Projetos de Especialidades (PE) Submetidos
- Classe de Alvará do Empreiteiro

3.1.2. DIMENSÃO DA BASE DE DADOS

No total foram recolhidos dados relativos a 1748 processos que respeitavam o critério “emissão do alvará de construção entre 2012 e 2014”. Destes, 762 tratam-se de legalizações (ou seja, obras realizadas anteriormente mas cuja formalização legal apenas ocorreu no período em causa) , nas quais também é necessária a emissão de um alvará mas que não são de interesse para o estudo realizado, pelo que o seu estudo não foi aprofundado.

Neste período houve ainda lugar à emissão de 20 licenças de conclusão de obras inacabadas, 25 Licenças de utilização de recinto de espetáculo e/ou divertimento público com atividade de restauração e/ou bebidas e 268 averbamentos. Todos estes licenciamentos foram removidos, sendo a BD final composta por 673 processos.

3.1.3. PROCESSO DE RECOLHA DOS DADOS

Cerca de metade da informação apresentada na BD foi obtida nos primeiros dias de pesquisa através de um filtro aplicado ao Software DocInPorto, como foi o caso das datas de aberturas dos processos e da emissão dos alvarás, o tipo de operação e as freguesias de realização das obras. Noutros indicadores foi também possível a rápida obtenção dos dados em cerca de metade dos processos de licenciamento, caso das EO, os prazos estimados e a área bruta da intervenção das obras.

A informação relativa à classe de alvará do empreiteiro e aos projetos das especialidades entregues teve de ser recolhida na sua totalidade através da consulta digital de cada um dos 1748 processos, numa tarefa que teve cerca de 1,5 meses de duração.

A quantidade de informação apresentada em cada processo presente na BD é variável devido a principalmente dois fatores:

- **A BD digital apenas contém processos iniciados a partir de 2010.**

Devido às medidas de informatização aplicadas pela CMP em cumprimento do RJUE, todos os processos com data de abertura posterior a 2009 estão em formato digital. Disto resulta que os processos iniciados antes de 2010 e entretanto dados como concluídos estão apenas disponíveis (na íntegra) para consulta física no Arquivo Municipal, sendo possível, no entanto, a recolha de uma pequena parte da informação pretendida através da consulta do Software DocInPorto.

Por razões de economia de tempo, por representarem uma reduzida parte da totalidade dos processos e por ter sido possível a recolha de parte da informação necessária, optou-se por não se efetuar uma consulta destes mesmos processos no AM.

- **Falta de informação**

Ao longo do levantamento dos dados foi possível constatar que alguns dos processos não continham a totalidade das informações que se pretendia obter. Pela não obrigatoriedade de apresentação de alguns documentos ou por erros de digitalização, estes dados estavam omissos, não constando por isso na BD apresentada em Anexo.

3.1.4. CONCEITOS ADOTADOS

A definição de Reabilitação de Edifícios é descrita na alínea i) do Artigo 2º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, como a *forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;*

Na análise realizada foram então consideradas reabilitações todas as operações assinaladas como obras de ampliação, alteração, alteração/ampliação, construção (anexos, arrumos, piscinas, garagem e muros), e obras de reconstrução.

No que respeita às obras definidas como Outros Licenciamentos, foram consideradas todas as que não se enquadravam nem nas obras novas nem nas de reabilitação, mais concretamente:

- Conclusão de obras inacabadas
- Operações de Loteamento

- Obras de Urbanização
- Operações de Loteamento e Obras de Urbanização
- Obras de Demolição
- Licença de utilização de recinto de espetáculo e/ou divertimento público com atividade de restauração e/ou bebidas

3.1.5. RELATÓRIO DE DINÂMICA URBANÍSTICA NA CIDADE DO PORTO 2012-2014

A dissertação elaborada tem como base o relatório produzido pela DMU da CMP, que visa analisar as dinâmicas urbanísticas no município no período mencionado. No entanto ao longo da recolha dos dados de cada processo, foi possível constatar duas grandes diferenças entre o relatório e a dissertação.

A primeira diz respeito ao número de alvarás emitidos no período, no qual, segundo o relatório da DMU, foram contabilizadas 1920 emissões de alvarás, sobre os quais é feita uma divisão entre reabilitação, construção nova, operações de loteamento/obras de urbanização e outros.

Esta divisão assemelha-se bastante à aplicada nesta dissertação, variando ligeiramente o número total de emissões (1747 segundo os dados recolhidos). Esta diferença pode em parte ser explicada pela definição do item “outros”, que no relatório engloba pedidos de licenciamento de inscrição de grafito, afixação e picotagem, que não são tidos em conta na dissertação.

A segunda diferença está relacionada com o tipo de análise realizada. No relatório da CMP não é feita qualquer referência aos averbamentos ou ao licenciamento de legalizações, o que leva a concluir que não foi realizada nenhuma distinção entre estes e os restantes licenciamentos. Pelos objetivos definidos no princípio da dissertação, entendeu-se não serem tidos em conta estes dois tipos de licenciamento por não terem uma relação direta com o estado do setor da construção no período em estudo.

3.2. OBRA NOVA VERSUS REABILITAÇÃO

Neste ponto será efetuada uma análise geral e abrangente aos dados recolhidos. Pretende-se entender a preponderância de cada tipo de obra, tanto em termos numéricos como a nível espacial, sendo o estudo apresentado sob a forma de Fichas de Análise, por se entender mais prático e organizado.

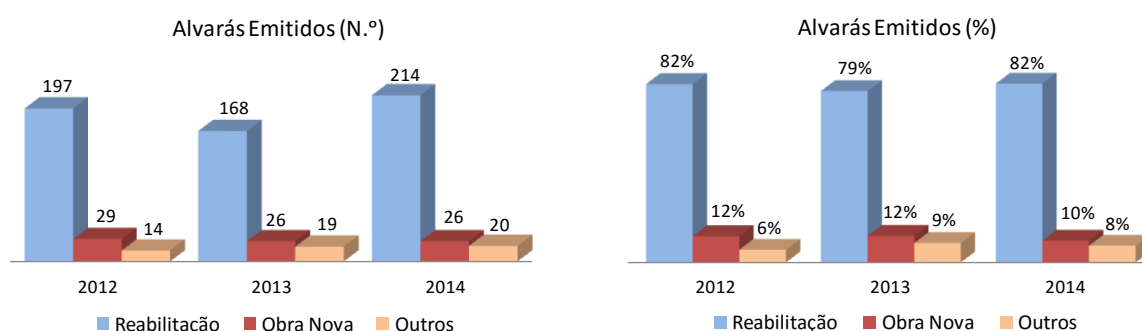
As fichas dividem-se em dois pontos principais, os resultados e os comentários. No primeiro serão apresentados os resultados obtidos através de gráficos ou mapas; na segunda parte é feito, inicialmente, um breve comentário focado nos resultados; de seguida, e quando considerado relevante, são apresentadas algumas observações sobre os pontos que se consideraram merecer maior destaque.

CONSTRUÇÃO E INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS NO CONCELHO DO PORTO 2012-2014 - PERFIL E ANÁLISE TÉCNICO-ECONÓMICA

FICHA DE ANÁLISE **01**

DESIGNAÇÃO	TIPO DE ALVARÁS EMITIDOS
OBJETIVO	Avaliar a dimensão das operações urbanísticas de construção no Concelho do Porto, em número e tipo de intervenção entre 2012-2014

RESULTADOS



Alvarás em número absoluto, por tipo e ano

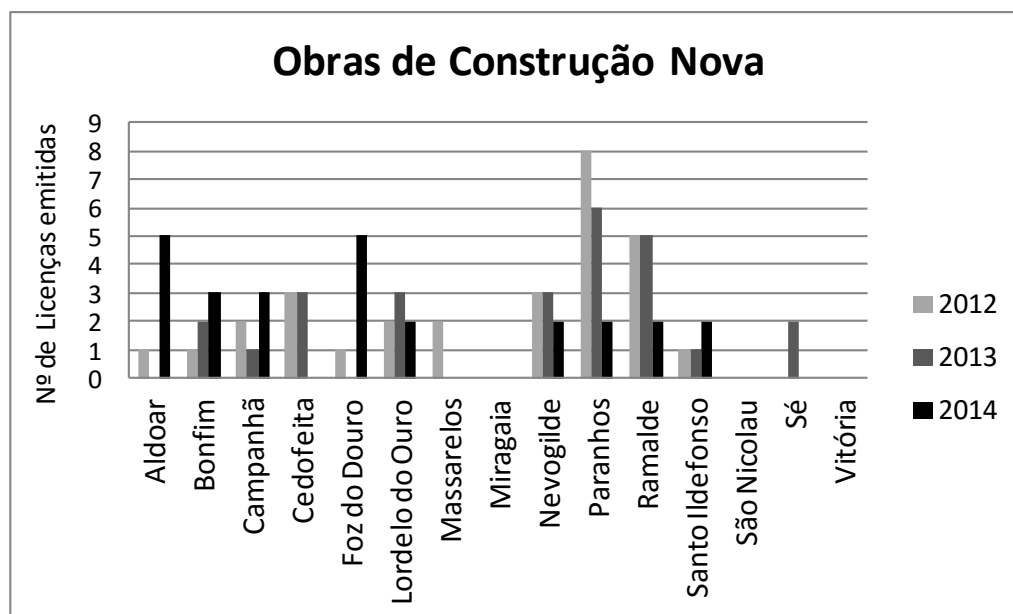
Alvarás em percentagem, por tipo e por ano

COMENTÁRIOS

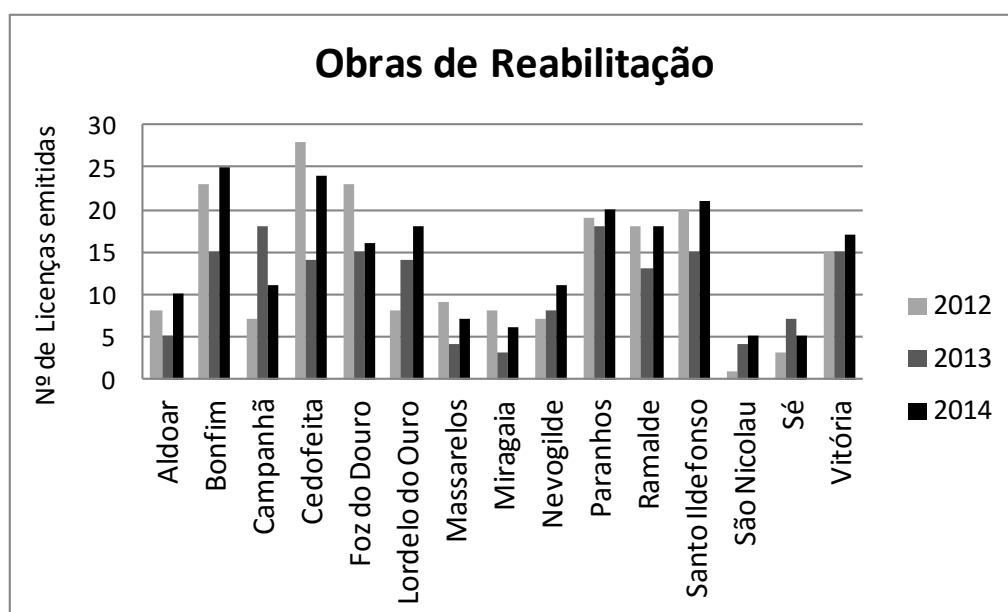
- Constata-se uma elevada expressão das intervenções de Reabilitação nos últimos anos, com tendência ascendente, apesar de algum decréscimo em 2013.
- A Obra Nova mantém-se com alguma estabilidade em número mas quase residual em comparação com as intervenções de Reabilitação.
- Os valores obtidos resultam da exclusão de Averbamentos e Legalizações de obras
- Como seria de esperar as operações urbanísticas de reabilitação apresentam números bastante superiores aos restantes tipos de obras, tendo aumentado o seu valor absoluto entre 2012 e 2014, apesar da ligeira queda em 2013. A percentagem de obras novas em relação ao total nunca ultrapassou os 12%, tendo mesmo diminuído em 2014, tanto em percentagem como em valor absoluto.
- Os baixos valores de obra nova poderão ser justificados pela crise no setor e no país mas também pela elevada incidência de construção nova na década anterior, nomeadamente no setor habitacional. Como se verá mais à frente, há uma clara heterogeneidade na distribuição das intervenções de construção nova pelo concelho, sustentando a ideia de que as freguesias localizadas no Centro Histórico (CH) ou próximas deste têm muito pouco terreno disponível para este tipo de construção.
- A amostra é composta por 713 processos de emissão de Alvarás. Desta análise foram excluídos os Averbamentos e as Legalizações, uma vez que se tratam, apenas, de regularizações administrativas, logo fora do âmbito deste estudo; mesmo assim, refira-se como nota que o total de Legalizações no período 2012-2014 foi de 7 e de 756 para as obras novas e reabilitações, respetivamente. No que diz respeito aos Averbamentos, foram 252 nas obras de reabilitação e 19 no item “Outros”.

CONSTRUÇÃO E INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS NO CONCELHO DO PORTO 2012-2014 - PERFIL E ANÁLISE TÉCNICO-ECONÓMICA

FICHA DE ANÁLISE 02

DESIGNAÇÃO OBRA NOVA E REABILITAÇÃO POR FREGUESIA E POR ANO**OBJETIVO** Avaliar a evolução das operações urbanísticas de construção no Concelho do Porto, por freguesia e por ano**RESULTADOS**

Licenças de construção nova emitidas, por freguesia e por ano



Licenças de construção de reabilitação emitidas, por freguesia e por ano

COMENTÁRIOS

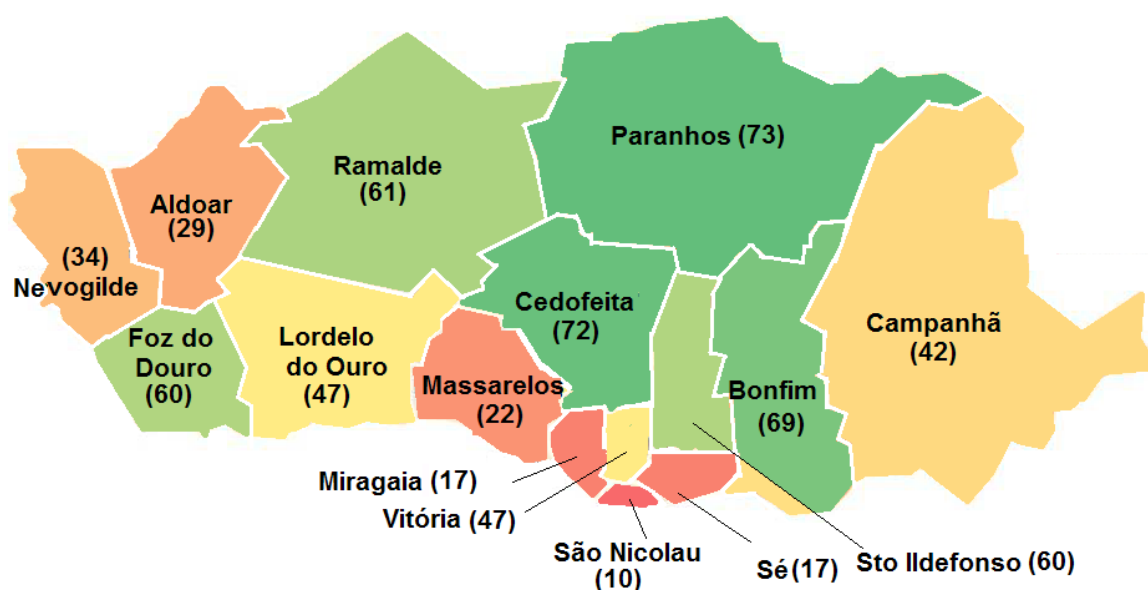
- As freguesias de Paranhos e Ramalde são responsáveis por 35% das licenças de obras novas emitidas no período 2012-2014, verificando-se, no entanto, um decréscimo gradual ao longo deste período.
- Nas freguesias de São Nicolau, Miragaia e Vitória não houve emissões de licenças de obras novas a registar entre 2012 e 2014.
- No ano de 2014 foram emitidas 5 licenças de obra nova tanto em Aldoar como na Foz do Douro, tendo ambas as freguesias apenas uma emissão registada em 2012 e nenhuma em 2013.
- As freguesias do Bonfim, Cedofeita, Foz do Douro, Paranhos e Santo Ildefonso representam 51% das licenças de obras de reabilitação emitidas no período analisado.
- As freguesias mencionadas no ponto anterior apresentam uma quebra considerável nas obras de reabilitação no ano de 2013 e uma retoma em 2014, à exceção de Paranhos que praticamente não apresenta flutuações.
- À exceção das Freguesias de Campanhã e da Sé, todas as outras apresentam uma melhoria quantitativa na emissão de licenças de reabilitação de 2013 para 2014.
- Constata-se uma evolução constante nas emissões de licenças de reabilitação na freguesia de Lordelo do Ouro durante o período analisado. Nevogilde e São Nicolau apresentam as mesmas características mas com uma expressão menor.
- Todos os valores apresentados excluem Averbamentos e Legalizações de obras.

Numa perspetiva de tentar compreender quais as freguesias com maior predominância de emissões de alvarás de reabilitação sob a obra nova procedeu-se ao cálculo do rácio Alvarás de reabilitação/Alvarás de obra nova.

Nevogilde, Paranhos, Aldoar e Ramalde apresentam valores de 3,3, 3,6, 3,8 e 4,1 emissões de alvarás de obras de reabilitação relativamente a obra nova, respetivamente. No lado contrário Santo Ildefonso, Cedofeita e Bonfim apresentam os maiores valores, com 14, 11 e 10,5, respetivamente. Como é evidente, nas freguesias de São Nicolau, Miragaia e Vitória o rácio é de 100% uma vez que não tiveram obras novas licenciadas.

É também de interesse salientar, apesar de espetável, que as freguesias onde este indicador é mais elevado estão localizadas no CH do Porto e as de menor valor do indicador se localizam todas na fronteira norte do concelho.

CONSTRUÇÃO E INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS NO CONCELHO DO PORTO 2012-2014 - PERFIL E ANÁLISE TÉCNICO-ECONÓMICA

FICHA DE ANÁLISE **03****DESIGNAÇÃO** **DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DA TOTALIDADE DAS OBRAS****OBJETIVO** Avaliar a Distribuição e Concentração Espacial de Todos os Alvarás de Obras Emitidos entre 2012 e 2014**RESULTADOS**

Distribuição espacial de todos os alvarás emitidos entre 2012 e 2014, por Freguesia e em número

COMENTÁRIOS

- As freguesias com menor número de intervenções (excetuando Aldoar) estão todas localizadas na zona ribeirinha da cidade.
- Constata-se que as zonas com maior número de emissão de alvarás estão todas agrupadas, destacando uma área (a verde escuro) que regista maior número de intervenções.

Apesar de conceder uma visão interessante sobre a distribuição da emissão de alvarás no concelho, esta análise não transmite a informação que realmente se queria obter através da tabela apresentada em baixo. Isto porque esta figura contabiliza apenas a quantidade de alvarás emitida, sendo natural que uma freguesia da dimensão de São Nicolau tenha um número bastante inferior a Ramalde ou Paranhos, freguesias de grandes dimensões e com grande número de habitantes.

Apesar do interesse dos dados obtidos, uma comparação direta entre número de alvarás/ área da freguesia ou habitantes/alvarás emitidos talvez sejam análises mais realistas e palpáveis. A tabela seguinte apresenta o segundo caso referido, que compara as freguesias através do fator “Nº de habitantes por Alvará emitido”:

Número de Habitantes (2011) por Alvará emitido, por freguesia

Freguesia	Habitantes	Alvarás emitidos	Hab/Alvará
Vitória	1.901	47	40
Miragaia	2.067	17	122
Nevogilde	5.018	34	148
Santo Ildefonso	9.029	60	150
Foz do Douro	10.997	60	183
São Nicolau	1.906	10	191
Sé	3.460	17	204
Cedofeita	22.077	72	307
Massarelos	6.789	22	309
Bonfim	24.265	69	352
Aldoar	12.843	29	443
Lordelo do Ouro	22.270	47	474
Paranhos	44.298	73	607
Ramalde	38.012	61	623
Campanhã	32.659	42	778

Tal como esperado, através deste indicador já é possível analisar os valores obtidos através de outra perspetiva. A freguesia para a qual foram emitidos mais Alvarás é também a que tem maior população (Paranhos), ficando no entanto com um rácio quase quinze vezes superior ao da freguesia da Vitória, constatando-se que as maiores freguesias em termos populacionais são também as que mais elevados rácios têm.

A zona do CH, apesar de ser constituída por freguesias de pequenas dimensões e com pequena população, apresenta muitas intervenções por habitante. Podem, portanto, ser consideradas freguesias mais dinâmicas do que Campanhã ou Ramalde por exemplo. É nestas freguesias que se denota uma maior revitalização urbana, devido não só aos planos traçados pelo PDM e através dos incentivos definidos no EBF, mas também ao maior interesse a nível de retorno dos investimentos que estas apresentam.

3.3. LICENCIAMENTO DE OBRA NOVA

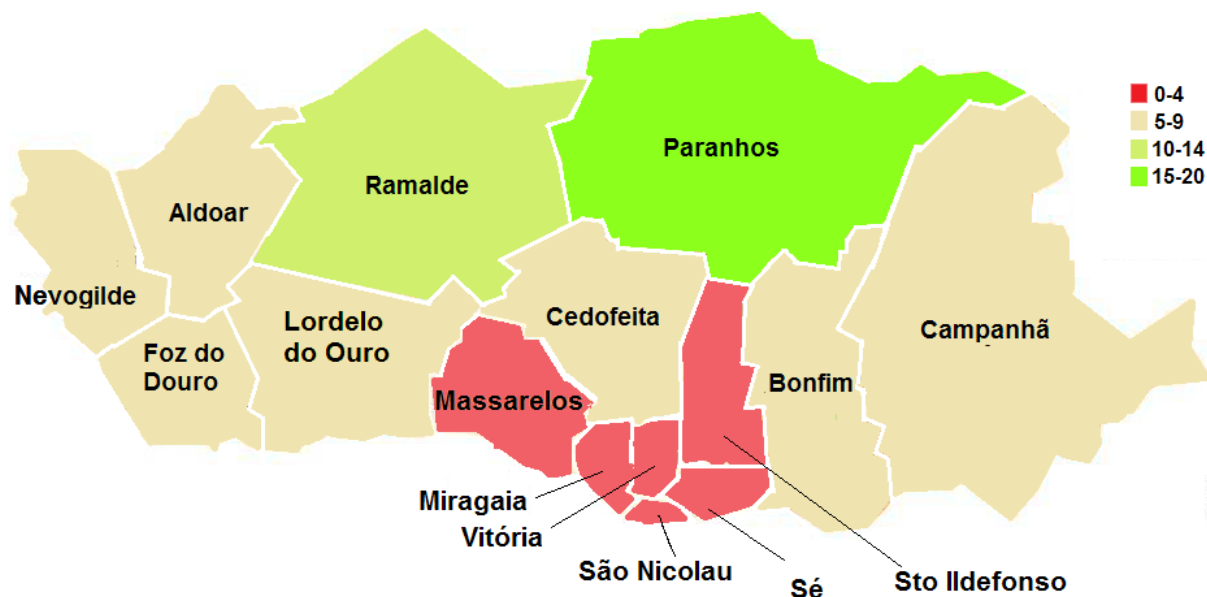
Apesar da sua pequena expressão no concelho, a análise das intervenções de obra nova e a sua distribuição espacial são de grande importância para um correto estudo ao estado do setor.

O concelho do Porto é o centro da AMP, segunda maior AM do país, e para a qual converge uma grande parte da população do norte de Portugal. É portanto natural que os terrenos disponíveis para construção de obras novas sejam poucos ou mesmo nenhuns em algumas das suas freguesias.

A Ficha de Análise seguinte visa compreender a distribuição espacial destas obras nas freguesias do concelho.

CONSTRUÇÃO E INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS NO CONCELHO DO PORTO 2012-2014 - PERFIL E ANÁLISE TÉCNICO-ECONÓMICA

FICHA DE ANÁLISE	04
DESIGNAÇÃO	DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DAS OBRAS NOVAS
OBJETIVO	Avaliar a distribuição e concentração espacial dos Alvarás de Obras Novas emitidos entre 2012 e 2014
RESULTADOS	



Total de Alvarás de Obra Nova emitidos (nº) entre 2012-2014, por Freguesia

COMENTÁRIOS
<ul style="list-style-type: none"> Constata-se novamente que as Freguesias com menor quantidade de obra nova no período em análise se encontram todas localizadas de forma adjacente, na zona mais antiga da cidade. As únicas Freguesias que se destacam pela positiva são Ramalde e Paranhos, que são parte do limite Norte do concelho. A maior parte das Freguesias apresenta pouca ou muito pouca quantidade de intervenções.

Verifica-se, tal como na Ficha de Análise 03, que as freguesias com menor número de emissão de Alvarás estão localizadas na zona do CH do concelho.

A freguesia de Paranhos apresenta valores bastante mais altos do que as restantes, podendo ser explicado não só pelo facto de se tratar de uma freguesia com uma vasta área mas também por ser um dos Polos da Universidade do Porto, tendo o Polo da Asprela cerca de vinte edifícios relacionados com a UP, entre faculdades e edifícios de investigação. O Parque Quinta de Lamas, construído entre a FEUP e a FEP e o Edifício Central da UPTEC foram algumas das obras que foram contabilizadas neste período de estudo. Além do referido, a construção de edifícios de habitação nas zonas que envolvem as faculdades tem sido notória nos últimos anos, como é o caso da zona da FEUP, mesmo em contraciclo com o enquadramento geral do mercado.

Tal como já foi mencionado na Ficha de Análise 02, as freguesias de Miragaia, São Nicolau e Vitória não tiveram qualquer emissão de Alvarás de obras novas no período de três anos analisado. No entanto estes valores são compreensíveis uma vez que estas freguesias fazem parte do CH, zona caracterizada por uma densa malha urbana e na qual os espaços disponíveis são escassos ou mesmo nulos. Refira-se também que a área das freguesias referidas é consideravelmente inferior à de freguesias como Paranhos ou Ramalde.

3.4. LICENCIAMENTO DE REABILITAÇÃO

O licenciamento de obras de reabilitação representa mais de 80% de todas as emissões entre 2012 e 2014. É portanto de grande interesse perceber a sua distribuição espacial no concelho. Espera-se que freguesias com edifícios com menor média de idades tenham uma menor quantidade de intervenções, uma vez que o seu parque edificado não necessita de tantas renovações.

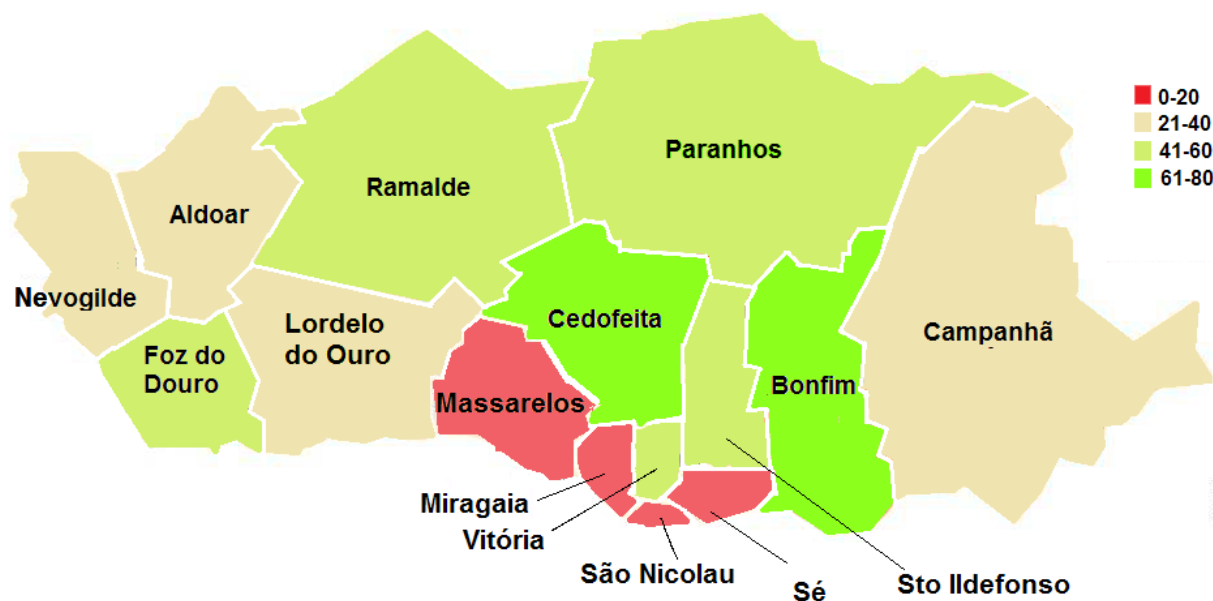
É também necessário, uma vez mais, ter em conta a dimensão das diferentes freguesias para uma correta interpretação dos valores obtidos.

CONSTRUÇÃO E INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS NO CONCELHO DO PORTO 2012-2014 - PERFIL E ANÁLISE TÉCNICO-ECONÓMICA

FICHA DE ANÁLISE 05

DESIGNAÇÃO DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO

OBJETIVO Avaliar a distribuição e concentração espacial dos Alvarás de Reabilitação emitidos entre 2012 e 2014

RESULTADOS

Alvarás de Reabilitação (n.º absoluto) emitidos entre 2012 e 2014, por freguesia

COMENTÁRIOS

- A Zona Ribeirinha da cidade foi onde ocorreu o menor número de intervenções de Reabilitação, estando novamente adjacentes as Freguesias com menor quantidade de obras.
- As freguesias mais intervencionadas foram Cedofeita e o Bonfim, sendo que parte das freguesias que as envolvem também apresentam uma razoável quantidade de obras de Reabilitação, como é o caso de Paranhos, Santo Ildefonso e Vitória.

Uma vez mais é necessário ter em conta a dimensão das freguesias. Neste caso, e por já se ter apresentado a relação habitantes/alvarás para a totalidade das obras, optou-se por calcular o rácio alvarás de reabilitação/área da freguesia, apresentado na tabela seguinte.

Os resultados obtidos apresentam, novamente, uma grande disparidade entre freguesias. A freguesia da Vitória é a que mais se destaca das restantes, com 151.6 alvarás por km². A segunda freguesia com mais alvarás por km² é São Nicolau, com 47.6, seguida de Santo Ildefonso com 43.8. No lado contrário encontram-se Paranhos, Ramalde e Campanhã, com 8.5, 8.6 e 4.4, respetivamente. Uma vez mais fica clara a ideia de que a apresentação inicial dos dados é um pouco enganadora no que à dinâmica da freguesia diz respeito.

A freguesia do Bonfim, que tem cerca de 3km², quando comparada com a Sé, São Nicolau, Vitória e Miragaia, que em conjunto têm cerca de 1.5km², apresenta menos 27 processos para intervenções de reabilitação. Estes números apenas confirmam uma vez mais que apesar de pequenas, estas freguesias têm

sofrido um elevado número de obras de reabilitação que têm contribuído em grande parte para o revitalizar da baixa portuense.

Alvarás de reabilitação emitidos por quilómetro quadrado e por freguesia

Freguesias	Área (km ²)	Alvarás	Alvarás / km ²
Aldoar	2.4	23	9.7
Bonfim	3.1	63	20.7
Campanhã	8.1	36	4.4
Cedofeita	2.7	66	24.8
Foz do Douro	3.0	54	18.0
Lordelo do Ouro	3.4	40	11.8
Massarelos	1.9	20	10.3
Miragaia	0.5	17	34.7
Nevogilde	2.0	26	13.0
Paranhos	6.7	57	8.5
Ramalde	5.7	49	8.6
Santo Ildefonso	1.3	56	43.8
São Nicolau	0.2	10	47.6
Sé	0.5	15	31.3
Vitória	0.3	47	151.6

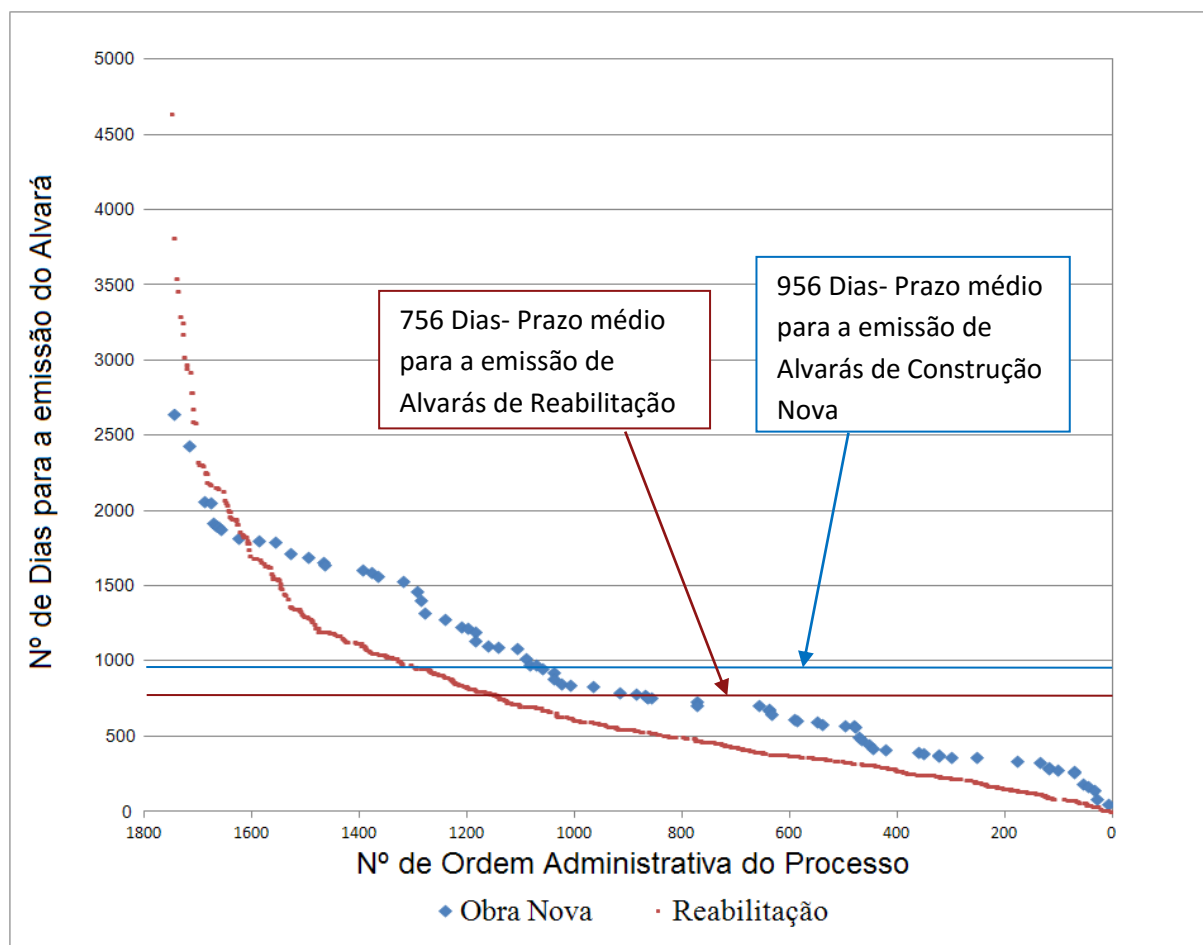
3.5. OUTROS INDICADORES RELEVANTES

Com a obtenção dos itens “Data de Início do Processo” e “Data de emissão do Alvará”, foi possível proceder ao cálculo do número de dias entre o início do processo e a emissão do alvará. Estes números entendem-se de grande interesse tanto para qualquer empresa de construção como para possíveis investidores no concelho do Porto. É importantíssimo, numa fase inicial de planeamento do projeto em que se pretende investir, que se conheçam os prazos e custos das tarefas que o compõem. Uma má calendarização de qualquer parte que o envolva pode fazer a diferença entre o cumprimento ou não da EO estipulada.

CONSTRUÇÃO E INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS NO CONCELHO DO PORTO 2012-2014 - PERFIL E ANÁLISE TÉCNICO-ECONÓMICA

FICHA DE ANÁLISE	06
DESIGNAÇÃO	PRAZO ENTRE INÍCIO DO PROCESSO E EMISSÃO DO ALVARÁ
OBJETIVO	Avaliar a duração (dias), por Tipo de Obra, entre o Início do Processo e a Data da Emissão do Alvará de Construção

RESULTADOS



Número de dias entre início do processo e a emissão de Alvará de construção

COMENTÁRIOS

- Verifica-se que a curva de prazo de emissão de alvarás das obras de reabilitação está sempre ligeiramente abaixo da de construção de obras novas, à exceção de alguns casos.
- O prazo médio obtido através da recolha dos dados foi de 756 dias para as obras de reabilitação e 956 dias para as obras de construção nova.

Pela maior complexidade que apresentam, os licenciamentos de obras de construção nova têm geralmente uma duração superior às de reabilitação.

Nesta análise foi efetuado um ordenamento tendo em conta a data de abertura dos processos, ou seja, o processo mais antigo (com número de Ordem Administrativa mais elevado) foi iniciado em 1999, tendo a sua licença sido emitida apenas 4646 dias depois. É importante salientar que estes resultados dizem apenas respeito a licenças emitidas no período de 2012-2014.

Refira-se que para a obtenção da duração do processo em dias foi estipulado o dia 30 de Junho do respetivo ano de emissão do Alvará, uma vez que os dados disponíveis forneciam o dia exato de início do processo mas apenas o ano da emissão do Alvará, daí que alguns processos tenham prazo de emissão de alvará próximo dos 0 dias.

No eixo vertical do gráfico apresentado acima o nº de ordem administrativa do processo varia entre 1 e 1747 apenas pelo facto de os licenciamentos estarem numerados por essa ordem na BD utilizada, sendo que desta análise fazem parte 579 emissões de alvarás de reabilitação e 81 de construção nova.

Observa-se que as diferenças entre os prazos de obra nova e reabilitação não são muito díspares uma vez que em grande parte do desenvolvimento das curvas a distância entre ambas anda próxima dos 200 dias. Tendo em conta que os valores aqui obtidos distam apenas de 200 dias e sabendo que o nº de projetos a entregar por parte dos interessados é consideravelmente superior nas obras de construção nova, pode considerar-se natural esta diferença entre os dois tipos de intervenção.

4

PERFIL TÉCNICO-ECONÓMICO DAS INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS

4.1. ASPETOS GERAIS

Como já ficou demonstrado no capítulo anterior, há uma grande mutabilidade nos indicadores entre as diferentes freguesias. As fichas e tabelas presentes neste capítulo têm como objetivo aprofundar o estudo tanto ao nível da freguesia como na globalidade do concelho. O principal ponto de focagem serão as obras de reabilitação, por representarem a grande maioria das intervenções. Os pontos analisados serão:

- Área bruta de construção média na reabilitação, por freguesia
- Estimativa Orçamental média na reabilitação, por freguesia
- Custo médio do m2 das intervenções de reabilitação, por freguesia
- Quadros síntese de alguns indicadores estatísticos
- PE submetidos em obras de reabilitação
- Relação entre a classe de alvará do empreiteiro e a EO da obra

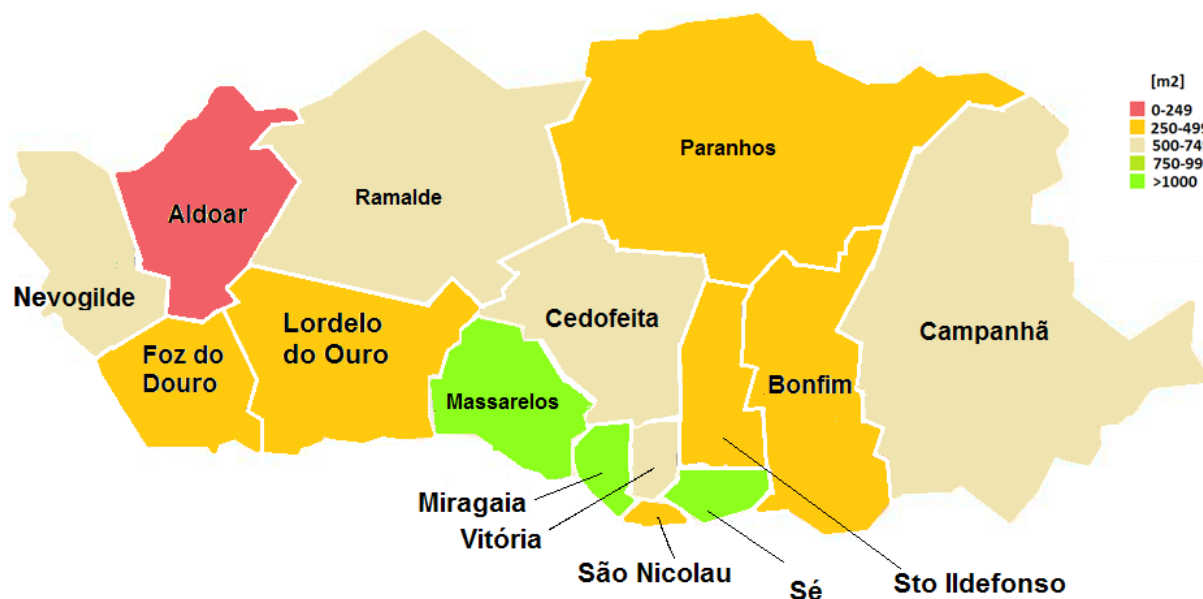
4.2. ÁREA INTERVENCIONADA

As obras de reabilitação podem ter escalas completamente diferentes, desde a recuperação de uma fachada até à completa reabilitação de edifícios históricos de grandes dimensões.

A Ficha 07 foi elaborada com o intuito de entender qual a dimensão média das intervenções de reabilitação nas diferentes freguesias do concelho do Porto.

CONSTRUÇÃO E INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS NO CONCELHO DO PORTO 2012-2014 - PERFIL E ANÁLISE TÉCNICO-ECONÓMICA

FICHA DE ANÁLISE	07
DESIGNAÇÃO	ÁREA MÉDIA INTERVENCIÓNADA NA REABILITAÇÃO, POR FREGUESIA
OBJETIVO	Avaliar a dimensão das operações urbanísticas de construção no Concelho do Porto, em número e tipo de intervenção
RESULTADOS	



Área média de intervenção de reabilitação, por freguesia

COMENTÁRIOS
<ul style="list-style-type: none"> As freguesias da Sé, Miragaia e Massarelos apresentam áreas médias de intervenção mais de 4 vezes superiores às registadas em Aldoar. À exceção das 3 freguesias já mencionadas se localizarem todas no CH do Porto, não há, aparentemente, mais nenhum padrão a assinalar. Os valores médios de áreas de intervenções de reabilitação são bastante díspares de freguesia para freguesia. Estes resultados excluem as intervenções em fachadas e contabilizam apenas as áreas brutas de intervenção.

Cruzando os resultados aqui obtidos com os da Ficha de Análise 05 constata-se que 3 das 4 freguesias com menor número de intervenções de reabilitação entre 2012-2014 são também as que apresentam as maiores áreas médias de intervenção no mesmo tipo de obra. Tendo as 3 entre 15 a 20 emissões de alvarás neste período, basta uma das obras ser de dimensões elevadas para alterar consideravelmente a média nestas freguesias.

É o que acontece com Massarelos, onde a reabilitação do Museu do Carro Elétrico (uma obra com mais de 15 000m² de ABC), fez com que a média das Áreas de intervenção fosse muito elevada. Retirando esta obra da freguesia a sua média diminui de 1570m² para 771m² por obra. No entanto o mesmo não se verifica em Miragaia

e na Sé, que apresentam médias de 1014m² e 1232m², respetivamente. Nestas duas freguesias, cerca de um terço das intervenções de reabilitação têm ABC superior a 1000m².

O CH do Porto, apesar dos seus arruamentos estreitos e sinuosos e do seu irregular traçado, conta com alguns edifícios de média/grande dimensão, que devido às políticas de revitalização da baixa e ao crescente interesse de investidores na cidade estão progressivamente a ser reabilitados. A Igreja e a Torre dos Clérigos (Vitória), o hotel na Praça da Batalha (antiga estação central dos correios e telégrafos, Sé), o Centro Lúdico e Cultural Representativo da Epopeia dos Descobrimentos Portugueses (Miragaia) e o Porto Ribeira Hotel (Sé) foram algumas das intervenções de reabilitação de grandes dimensões que ocorreram na zona antiga da cidade durante o período em estudo.

Desta análise pode-se inferir que Miragaia e Sé se destacam das restantes, devido à grande percentagem de obras de elevadas dimensões, demonstrando que são freguesias com um tipo diferente de construção e dinamismo.

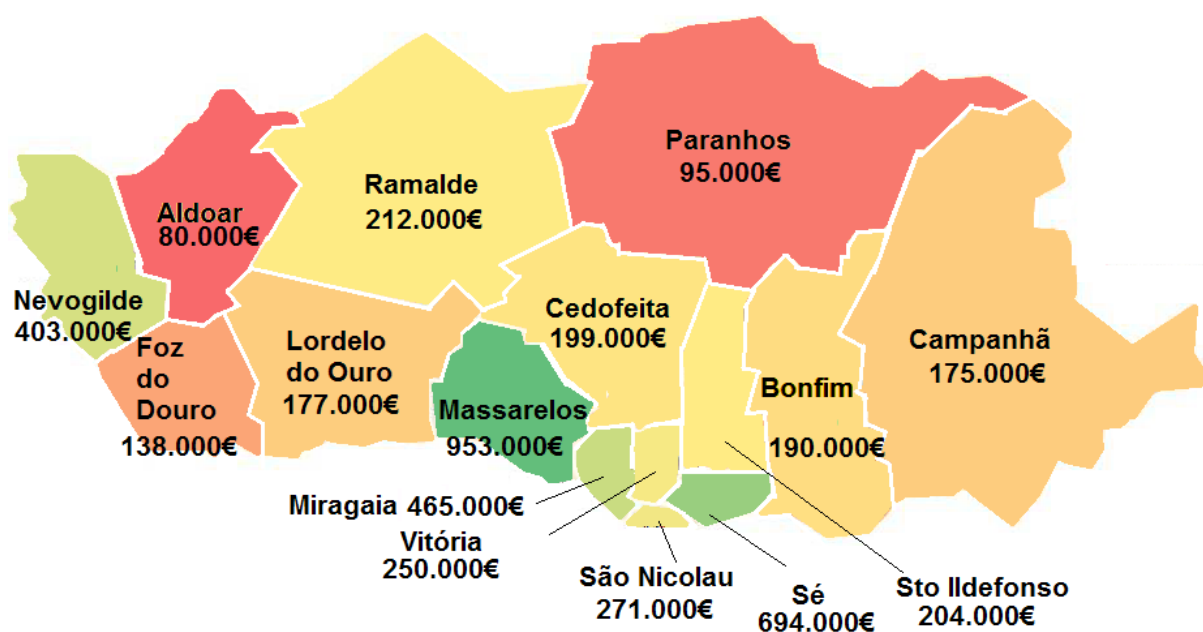
4.3. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL MÉDIA NA REABILITAÇÃO, POR FREGUESIA

Num concelho com a heterogeneidade construtiva e dinâmica entre freguesias como o concelho do Porto, é espectável que se constate essa mesma heterogeneidade quando comparadas as EO médias nas intervenções de reabilitação das diferentes freguesias.

Será também interessante compreender se existe uma ligação entre a área média de intervenção abordada na Ficha anterior e o parâmetro aqui em estudo.

CONSTRUÇÃO E INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS NO CONCELHO DO PORTO 2012-2014 - PERFIL E ANÁLISE TÉCNICO-ECONÓMICA

FICHA DE ANÁLISE 08

DESIGNAÇÃO ESTIMATIVA ORÇAMENTAL MÉDIA NA REABILITAÇÃO, POR FREGUESIA**OBJETIVO** Analisar a distribuição espacial das obras de reabilitação por freguesia em relação ao valor médio de todas as Estimativas Orçamentais**RESULTADOS**

Estimativa Orçamental média das obras de reabilitação, por freguesia

COMENTÁRIOS

- Paranhos e Aldoar apresentam os valores mais baixos entre todas as freguesias
- Em 7 das 15 freguesias o valor médio da EO é inferior a 200.000€
- Massarelos e Sé têm médias consideravelmente superiores às restantes freguesias
- Das 538 intervenções de reabilitação das quais foi possível obter EO, 364 (67,7%) tinham valores inferiores a 150.000€.

Pela análise da figura conclui-se que há uma grande disparidade nos valores das EO entre freguesias, com as EO médias na Sé e em Massarelos a serem cerca de 7 e 9 vezes superiores às de Aldoar e Paranhos. De salientar que tanto a Sé como Massarelos (juntamente com Miragaia) tinham os maiores valores do indicador analisado na Ficha07, referente à área de intervenção média nas reabilitações. Ou seja, as obras de maior área apresentam, como seria de esperar, as maiores EO. Há no entanto uma exceção à regra: Nevogilde, que na Ficha07 apresentava valores intermédios de área intervencionada e no indicador analisado nesta ficha conta com o 3º valor mais elevado.

Em Paranhos, 52% do total das reabilitações têm valor inferior a 50.000€, o que revela que nesta freguesia a maioria das obras são de pequenas dimensões, sendo as alterações em habitações unifamiliares o tipo de intervenção mais realizado. Uma das razões para estes valores é o facto de ser uma das freguesias limítrofes na zona norte do concelho, ou seja, o seu parque habitacional é mais recente do que o das freguesias que compõem o CH. Segundo os Censos da Habitação de 2011, os edifícios de Paranhos tinham uma idade média inferior a 55 anos.

Esta informação vem, de certa forma, corroborar os dados obtidos na pesquisa, porque como não contém um parque habitacional muito datado as intervenções nele realizadas são de carácter superficial, como a renovação de fachadas ou ligeiras renovações no interior dos edifícios. A freguesia de Aldoar também está de acordo com esta abordagem, uma vez que a idade média dos seus edifícios não ultrapassava os 35 anos em 2011 sendo mesmo inferior à média nacional.

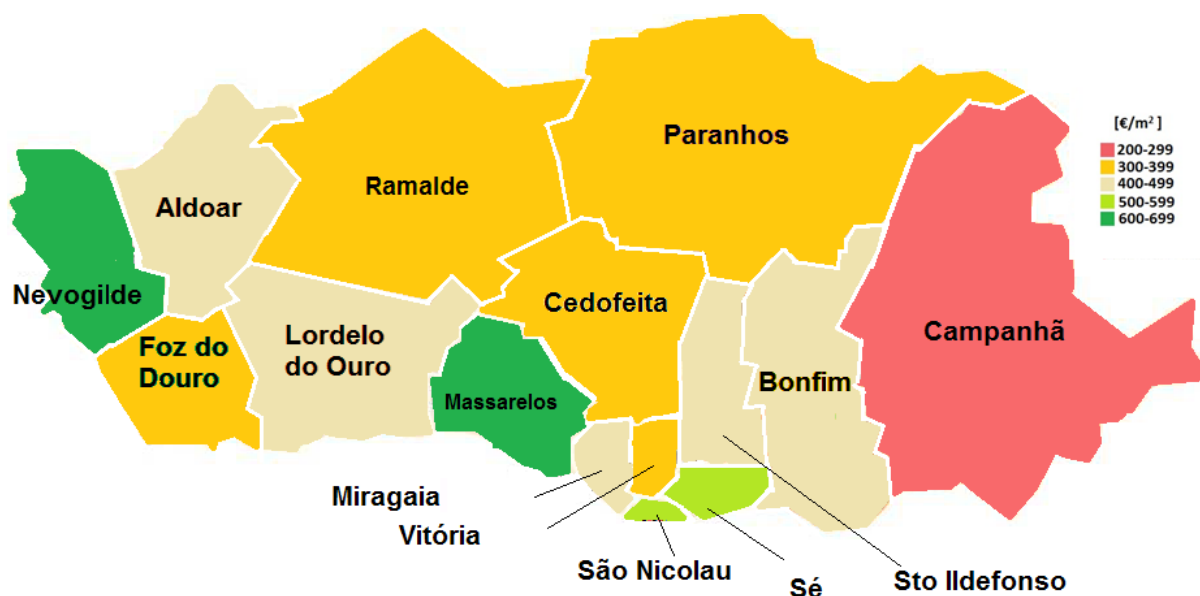
4.4. CUSTO MÉDIO DO M² DE INTERVENÇÃO DE REABILITAÇÃO, POR FREGUESIA

Depois dos parâmetros analisados nas Fichas de Análise 07 e 08, é evidente o interesse na análise do custo por metro quadrado de intervenção.

As flutuações deste indicador podem estar ligadas a variados fatores, como o tipo de habitação mais comum na freguesia, as condições económicas das famílias, a profundidade das intervenções realizadas, entre outros.

CONSTRUÇÃO E INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS NO CONCELHO DO PORTO 2012-2014 - PERFIL E ANÁLISE TÉCNICO-ECONÓMICA

FICHA DE ANÁLISE	09
DESIGNAÇÃO	CUSTO POR METRO QUADRADO DE REABILITAÇÃO, POR FREGUESIA
OBJETIVO	Conhecer o custo por metro quadrado de intervenção de reabilitação e a sua distribuição nas freguesias do concelho
RESULTADOS	



Distribuição espacial do custo/m² de obras de reabilitação nas freguesias do Porto

COMENTÁRIOS
<ul style="list-style-type: none"> 66,6% das freguesias apresentam valores entre os 300 e os 500€ Nevogilde (668€/m²) e Campanhã (250€/m²) ostentam o valor máximo e mínimo, respetivamente <p>Campanhã, Ramalde e Paranhos, que delimitam a cidade a Norte e Este, apresentam 3 dos 4 valores mais baixos obtidos nesta análise. Nestas freguesias predominam edifícios mais recentes do que no centro da cidade, havendo portanto um menor grau de intervenção nas reabilitações aqui realizadas, o que se traduz num custo por metro quadrado inferior.</p> <p>A freguesia da Vitória, apesar de se localizar no CH e fazer parcialmente parte da ARUCHP, apresenta valores baixos relativamente às restantes freguesias, inclusivamente as 5 que com ela fazem fronteira. Com a idade média dos seus edifícios a rondar os 85 anos em 2011 (Censos Habitação, 2011), seria espetável um valor mais elevado comparativamente a freguesias onde predomina uma construção mais recente, como Paranhos ou Ramalde.</p> <p>São Nicolau e a Sé, que têm valores médios de cerca de 560€/m², são as duas freguesias em que o tecido urbano está mais envelhecido (91 e 85 anos, respetivamente). As grandes reabilitações aqui realizadas esperam-se de maior profundidade, refletindo-se no indicador analisado.</p>

4.5. VALORES LIMITE E RÁCIOS MAIS RELEVANTES RECOLHIDOS

Nas tabelas seguintes apresentam-se os valores limite relativos a alguns parâmetros e respetivos rácios mais relevantes.

Obra Nova 2012-2014			Reabilitação 2012-2014		
Valor mínimo absoluto		43.000 €	Valor mínimo absoluto		187 €
Valor Médio		580.102 €	Valor Médio		237 €
Valor máximo absoluto		9 785.676 €	Valor máximo absoluto		9 928.610 €
Mediana		208.00 €	Mediana		60.133 €
Desvio Padrão		2 110.913€	Desvio Padrão		683.229 €
Valor/m ²	mínimo	208,80	Valor/m ²	mínimo	17,90 €
	máximo	1.460		máximo	1.098,5 €
	médio	646,2		médio	461,20 €
Área Intervencionada (m ²)	máximo	14,8	Área Intervencionada (m ²)	máximo	15,2
	mínimo	85		mínimo	2,6
	média	1.044,9		média	559,3

Obra Nova (Mais Intervencionadas)					
Paranhos			Ramalde		
Valor mínimo absoluto		74.821 €	Valor mínimo absoluto		128.816 €
Valor médio		1 356.882 €	Valor médio		396.164 €
Valor máximo absoluto		9 785.677 €	Valor máximo absoluto		1 567.965,00 €
Mediana		249.569 €	Mediana		196.476,6 €
Desvio Padrão		2 665.674 €	Desvio Padrão		462.316 €
Valor/m ²	mínimo	333,7	Valor/m ²	mínimo	208,8
	máximo	1326,2		máximo	906,1
	médio	637,3		médio	670,2
Área Intervencionada (m ²)	máximo	14.813	Área Intervencionada (m ²)	máximo	3.668,5
	mínimo	115,35		mínimo	156,1
	média	2.629,1		média	929,8

Obra Nova		
Restantes Freguesias		
Valor mínimo absoluto		43.000 €
Valor médio		379.850 €
Valor máximo absoluto		2 106.250,00 €
Mediana		262.000 €
Desvio Padrão		383.525 €
Valor/m ²	mínimo	244,2
	máximo	1.460,1
	médio	644,1
Área Intervencionada (m ²)	máximo	4.0000
	mínimo	85,2
	média	592,8

Reabilitação (Mais Intervencionadas)					
Bonfim			Paranhos		
Valor mínimo absoluto		650 €	Valor mínimo absoluto		187 €
Valor médio		190.141 €	Valor médio		95.684 €
Valor máximo absoluto		4 261.060 €	Valor máximo absoluto		665.503 €
Mediana		59.442 €	Mediana		46.793 €
Desvio Padrão		586.710 €	Desvio Padrão		129.006 €
Valor/m ²	mínimo	61,0	Valor/m ²	mínimo	29,7
	máximo	793,2		máximo	993,7
	médio	460,1		médio	451,0
Área Intervencionada (m ²)	máximo	7.443,1	Área Intervencionada (m ²)	máximo	1.344
	mínimo	5,5		mínimo	13,0
	média	453,5		média	261,5
Cedofeita			Ramalde		
Valor mínimo absoluto		2.000 €	Valor mínimo absoluto		1.300 €
Valor médio		198.504 €	Valor médio		212.442 €
Valor máximo absoluto		1 273.525 €	Valor máximo absoluto		5 368.000 €
Mediana		58.885 €	Mediana		61.342,6 €
Desvio Padrão		282.792 €	Desvio Padrão		776.502 €
Valor/m ²	mínimo	17,9	Valor/m ²	mínimo	23,6 €
	máximo	1.033,7		máximo	867,6 €
	médio	423,3		médio	423,8 €
Área Intervencionada (m ²)	máximo	3 511	Área Intervencionada (m ²)	máximo	12.037
	mínimo	27,1		mínimo	8,5
	média	500		média	699,9
Foz do Douro			Sto. Ildefonso		
Valor mínimo absoluto		900 €	Valor mínimo absoluto		660 €
Valor médio		137.641 €	Valor médio		204.345 €
Valor máximo absoluto		700.000 €	Valor máximo absoluto		1 406.544
Mediana		52.501 €	Mediana		57.127 €
Desvio Padrão		163.086,5 €	Desvio Padrão		291.496 €
Valor/m ²	mínimo	184,5	Valor/m ²	mínimo	18,9
	máximo	863,2		máximo	793,2
	médio	535,7		médio	476,5
Área Intervencionada (m ²)	máximo	2.598,0	Área Intervencionada (m ²)	máximo	1.966,0
	mínimo	2,85		mínimo	7,0
	média	352,95		média	429,0

Reabilitação 2012-2014		
Restantes Freguesias		
Valor mínimo absoluto		794 €
Valor médio		330.957 €
Valor máximo absoluto		9 928.610 €
Mediana		96.764 €
Desvio Padrão		933.538 €
Valor/m ²	mínimo	35,4
	máximo	1.098,5
	médio	461,4
Área Intervencionada (m ²)	máximo	15.1540
	mínimo	2,6
	média	715,4

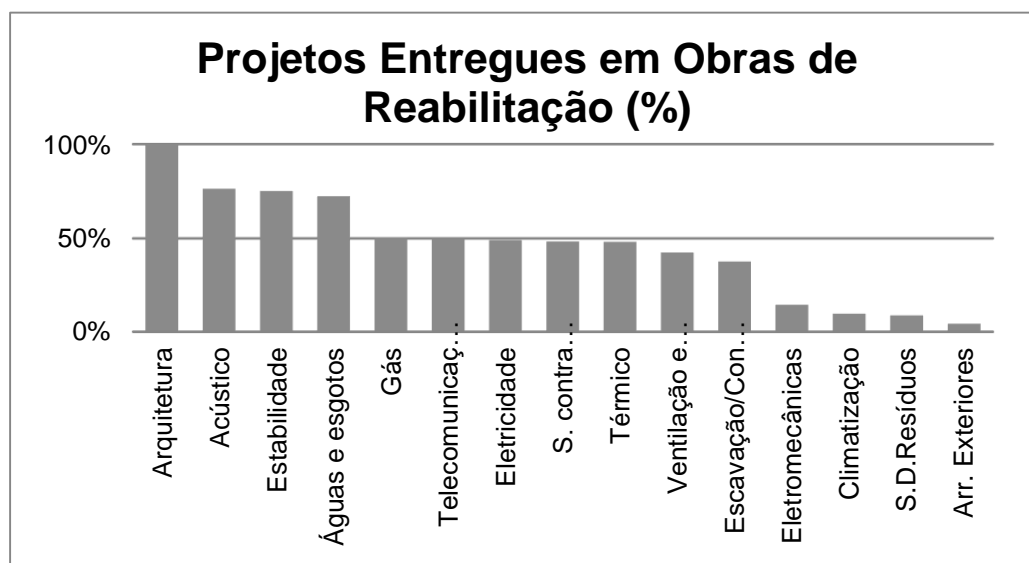
4.6. PROJETOS DE ESPECIALIDADE SUBMETIDOS

Os PE são parte obrigatória nos processos de licenciamento de obras, sendo que o tipo de projetos a entregar varia de acordo com o tipo de intervenção que se pretende levar a cabo.

Nesta Ficha de Análise procurar-se-á compreender quais os PE que apresentam maiores taxas de entrega, com o intuito de não só entender a sua distribuição como também de fornecer informações às empresas que procurem realizar intervenções de reabilitação no Município.

CONSTRUÇÃO E INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS NO CONCELHO DO PORTO 2012-2014 - PERFIL E ANÁLISE TÉCNICO-ECONÓMICA

FICHA DE ANÁLISE	10
DESIGNAÇÃO	PROJETOS DE ESPECIALIDADES NECESSÁRIOS NA REABILITAÇÃO
OBJETIVO	Avaliar o nível de exigência de cada Especialidade de Projeto nas Obras de Reabilitação
RESULTADOS	



Projetos entregues em Obras de Reabilitação, em percentagem

COMENTÁRIOS
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Todos os Processos analisados continham projeto de Arquitetura. ▪ Em pelo menos 70% dos Processos de Obras de Reabilitação foi obrigatória a apresentação dos Projetos de Acústica, Estabilidade e Águas e Esgotos. ▪ Os Projetos de Instalações Eletromecânicas, Instalações Mecânicas de climatização, Sistema de Disposição de Resíduos e de Arranjos Exteriores estavam presentes em menos de 20% dos Processos analisados. ▪ Cerca de 98% dos Processos que continham o Projeto de Térmica continham também o Projeto de Acústica. ▪ O Projeto de Águas e Esgotos foi contabilizado através da entrega de pelo menos um dos projetos de Redes prediais de águas e esgotos e águas Pluviais.

A entrega dos PE atempadamente e em conformidade com a legislação garante um tratamento rápido do processo por parte dos serviços municipais. Saber de antemão quais os projetos normalmente obrigatórios pode ser uma grande mais-valia para uma empresa, economizando o tempo e os recursos aplicados na projeção de uma obra, sendo essa a principal razão da análise deste parâmetro.

Com a aprovação do projeto de Arquitetura é também enviada, por parte da DMU, a lista dos projetos necessários à autorização da obra. A apresentação dos projetos tem um prazo de 6 meses, sendo este muitas vezes prorrogado (até um período de 3 meses) pelo requerente devido à não-apresentação de alguns projetos ou por estes serem elaborados de forma incompleta. Aqui importa mencionar que em praticamente todos os

processos de reabilitação analisados há um pedido de projetos por excesso pela DMU, cabendo ao requerente a justificação da dispensa dos projetos que não achar necessários à execução da obra.

Não foi feito um estudo estatístico para as obras novas porque estas representam uma pequena parte do total e porque neste tipo de obras tem de ser entregue a grande maioria dos projetos, ao contrário das intervenções de reabilitação.

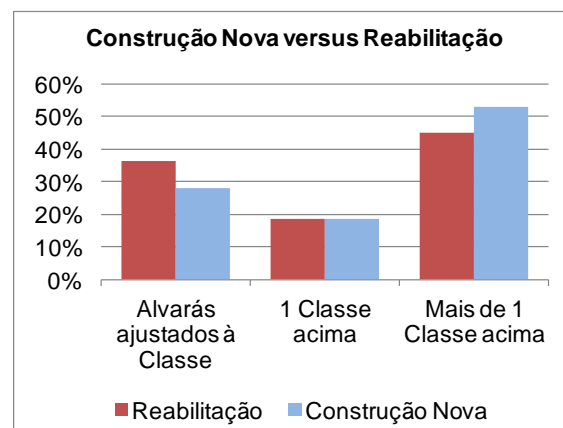
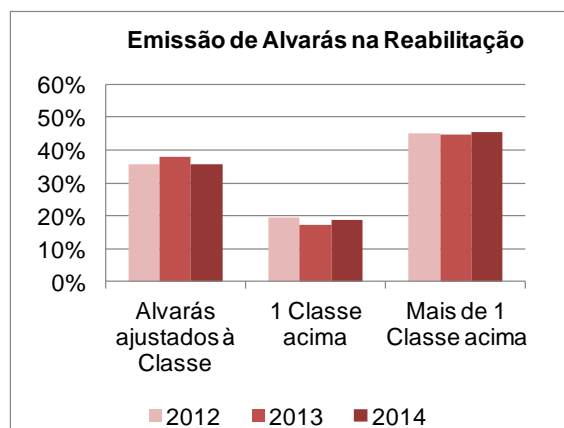
4.7. ALVARÁ DO CONSTRUTOR

Esta Ficha foi elaborada com o âmbito de tentar compreender de que forma é que as Empresas de Construção se estão a adaptar ao mercado no concelho do Porto.

Num mercado ideal, todas as empresas realizavam obras com EO ajustadas à sua classe de alvará, não havendo necessidade de recorrer a obras de dimensões inferiores do que aquelas para as quais a empresa está talhada. Na prática isto não ocorre, apresenta-se em baixo a Ficha de Análise 11, com o objetivo de analisar o nível de ajuste entre a EO da obra e o alvará do empreiteiro.

CONSTRUÇÃO E INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS NO CONCELHO DO PORTO 2012-2014 - PERFIL E ANÁLISE TÉCNICO-ECONÓMICA

FICHA DE ANÁLISE 11

DESIGNAÇÃO ALVARÁS DAS EMPRESAS E O VALOR DA OBRA**OBJETIVO** Analisar o nível de ajuste entre o Alvará do Empreiteiro e o valor da obra**RESULTADOS**

Relação entre alvará do empreiteiro e o valor da obra de reabilitação, por ano

Ajustamento dos alvarás de empreiteiros ao valor das obras, por tipo de intervenção

COMENTÁRIOS

- Constata-se que cerca de 65% dos alvarás de empreiteiros emitidos em obras de reabilitação no período em análise são pelo menos uma classe superior ao necessário para a execução da obra em questão.
- Nas emissões de alvarás de obras de construção nova a percentagem de Alvarás ajustados à classe é de apenas 28%.
- Não se verifica uma variação significativa ao longo dos três anos na percentagem de ajustamento das emissões de alvarás na reabilitação às respetivas classes das obras.
- Nas obras de construção nova, mais de 50% dos Alvarás emitidos eram de empresas pelo menos duas classes superiores ao mínimo necessário.

Analisando os dois gráficos apresentados, é evidente o desequilíbrio que se vive atualmente no setor da construção, onde apenas 28% das obras de construção nova tinham alvarás ajustados à classe em que a obra se encontra.

Em todas as classes analisadas, a realização de obras por parte de empresas pelo menos uma classe acima do mínimo exigido é sempre superior a 50%, sendo mais gritante a partir da Classe 4 como se verá mais à frente. Esta realidade tem grandes implicações no setor, como são exemplo o encurtamento da dimensão do mercado para as empresas detentoras de alvarás de classes inferiores.

Além do encurtamento do mercado para as empresas de menor dimensão, estas realizam muitas das vezes obras na qualidade de subcontratadas, condição onde as margens de lucro se tornam consideravelmente menores. A juntar aos pontos negativos supramencionados há ainda a questão da produtividade das empresas ao realizar

obras bastante menores do que aquelas para as quais estão dimensionadas. Muitas das vezes estas empresas não têm meios nem métodos de trabalho adequados a obras de dimensões consideravelmente inferiores.

A tabela seguinte apresenta a relação entre o valor estimado das obras e as classes dos empreiteiros. Seria interessante comparar os dados obtidos com dados de períodos anteriores para existir um termo comparativo, no entanto não foi encontrada nenhuma pesquisa relacionada com o assunto.

Daqui é possível concluir que nos dois tipos de intervenção avaliados, a percentagem de empresas com alvará 2 ou mais classes acima do necessário para a execução da obra é maior quanto maior o valor da obra.

As empresas com alvará de classe 3 a 7 têm, no concelho do Porto, um mercado bastante reduzido, sendo normalmente as obras executadas por empresas de maiores dimensões.

É de salientar a ausência de obras de classe 8 ou 9, existindo apenas 2 reabilitações e uma obra nova que se enquadram na classe 7, tendo as 3 sido realizadas por empresas habilitadas a obras de classe 9.

Refira-se também que dos 571 pedidos de licenciamento dos quais foi possível obter o alvará do construtor e a EO da obra, apenas 44 (7,7%) eram de classe igual ou superior a 4 no período de 3 anos analisado.

As Classes de alvará estão divididas em 9 patamares limitados pelo valor do contrato da obra, definidos pela portaria nº57/2001, de 28 de Janeiro, e são apresentados na Tabela 4.

Distribuição dos alvarás emitidos em 2012-2014

	Classe de Alvará do Construtor	Obras de Reabilitação		Obras de Construção Nova	
		Nº de emissões	%	Nº de emissões	%
Obras inferiores a 166.000€ (Classe 1)	Classe igual	140	39%	11	52%
	1 Classe acima	67	19%	4	19%
	2 ou mais classes acima	153	42%	6	29%
Obras entre 166.000€ e 332.000€ (Classe 2)	Classe igual	32	39%	5	25%
	1 Classe acima	17	21%	3	15%
	2 ou mais classes acima	33	40%	12	60%
Obras entre 332.000€ e 664.000€ (Classe 3)	Classe igual	9	26%	0	0%
	1 Classe acima	9	26%	2	22%
	2 ou mais classes acima	17	48%	7	78%
Obras entre 664.000€ e 1.328.000€ (Classe 4)	Classe igual	2	12%	1	13%
	1 Classe acima	1	6%	1	13%
	2 ou mais classes acima	14	82%	6	75%
Obras entre 1.328.000€ e 2.656.000€ (Classe 5)	Classe igual	1	14%	1	33%
	1 Classe acima	0	0%	1	33%
	2 ou mais classes acima	6	86%	1	33%
Obras entre 2.656.000€ e 5.312.000€ (Classe 6)	Classe igual	0	0%	0	0%
	1 Classe acima	1	20%	0	0%
	2 ou mais classes acima	4	80%	1	100%
Obras entre 5.312.000€ e 10.624.000€ (Classe 7)	Classe igual	0	0%	0	0%
	1 Classe acima	0	0%	0	0%
	2 classes acima	2	100%	1	100%
		508		63	

5

ANÁLISE DOS DADOS OBTIDOS E PERSPETIVAS FUTURAS

5.1. NA PERSPETIVA ESPECÍFICA DA CIDADE DO PORTO

Com uma área total de cerca de 41km², o concelho do Porto é também a sede da segunda maior e mais importante área metropolitana do país, constituída por 17 municípios e mais de 1.7 milhões de habitantes. Pela grande área territorial do concelho, torna-se importante perceber as dinâmicas construtivas de cada freguesia assim como os seus perfis típicos de intervenção.

Durante a recolha e análise dos dados foi notável a heterogeneidade entre freguesias nos diferentes indicadores analisados. Além disso, nos 3 anos sujeitos a observação verificou-se que não ocorreu uma grande oscilação dos indicadores, sendo apenas registadas pequenas diferenças de ano para ano e em alguns casos aumentos ou diminuições muito ligeiros.

É importante mencionar que atualmente, e desde 2013, o concelho do Porto está dividido em 4 freguesias e 3 uniões de freguesia:

- União das Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde
- União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória
- União das Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos
- Campanhã
- Paranhos
- Ramalde
- Bonfim

Pelo facto de esta divisão ter sido implementada durante o período em estudo optou-se pela análise e apresentação dos dados através da forma de divisão de freguesias anterior.

Numa sintetização de todos os dados recolhidos referentes às freguesias apresenta-se o quadro seguinte onde estão também assinalados a negrito e com preenchimento de fundo os 3 maiores e menores valores de cada indicador para uma mais fácil compreensão.

Tabela 7 - Síntese dos parâmetros obtidos, por freguesia

Indicadores	Freguesias														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Habitantes	12,843	24,265	32,659	22,077	10,997	22,270	6,789	2,067	5,018	44,298	38,012	9,029	1,906	3,460	1,901
Área	2.4	3.1	8.1	2.7	3.0	3.4	1.9	0.5	2.0	6.7	5.7	1.3	0.2	0.5	0.3
Intervenções	29	69	42	72	60	47	22	17	34	73	61	60	10	17	47
Obra Nova	6	6	6	6	6	7	2	0	8	16	12	4	0	2	0
Reabilitação	23	63	36	66	54	40	20	17	26	57	49	56	10	15	47
Hab./ Intervenções	443	352	778	307	183	474	309	122	148	607	623	150	191	204	40
Hab. / Obra Nova	2141	4044	5443	3680	1833	3181	3395	-	627	2769	3168	2257	-	1730	-
Hab. / Reabilitação	558	385	907	335	204	557	339	122	193	777	776	161	191	231	40
Intervenções / km ²	12.3	22.6	5.2	27.1	20.0	13.8	11.3	34.7	17.0	10.9	10.7	46.9	47.6	35.4	151.6
Obra Nova/ km ²	2.5	2.0	0.7	2.3	2.0	2.1	1.0	-	4.0	2.4	2.1	3.1	-	4.2	-
Reabilitação/ km ²	9.7	20.7	4.4	24.8	18.0	11.8	10.3	34.7	13.0	8.5	8.6	43.8	47.6	31.3	151.6
E.O. Média Reab. (x10 ³ €)	80	190	175	198	138	177	953	456	403	96	212	204	271	694	250
ABCMédia Reab.	170	454	700	500	353	403	1570	1014	604	262	700	429	488	1232	711
€/m ² Reab.	472	419	250	397	390	438	607	459	668	366	303	476	556	564	351

Legenda Freguesias

3 Valores mais baixos do indicador

3 valores mais altos do indicador

1 Aldoar
2 Bonfim
3 Campanhã
4 Cedofeita
5 Foz do Douro

6 Lordelo Ouro
7 Massarelos
8 Miragaia
9 Nevogilde
10 Paranhos

11 Ramalde
12 Santo Ildefonso
13 São Nicolau
14 Sé
15 Vitória

Numa primeira e rápida observação destacam-se 3 freguesias das restantes; Miragaia, Paranhos e Vitória têm a maioria dos seus indicadores assinalados como sendo dos 3 mais baixos ou mais elevados do concelho.

Paranhos destaca-se principalmente pela sua supremacia em termos de valores absolutos; número de habitantes, área e intervenções realizadas na freguesia são consideravelmente superiores à média do concelho. No entanto constata-se que nos restantes valores apresentados (maioritariamente valores relativos) os resultados não são os mais positivos, à exceção da “Obra Nova por km²”.

Os baixos valores de total intervenções por km² e intervenções por km², a baixa EO e ABC médias em obras de reabilitação, aliados ao grande valor de “habitantes por emissão de alvará de reabilitação”, mostram que a freguesia está consideravelmente distante das restantes. No entanto isto também se pode justificar pelo tipo de construção aqui predominante, uma vez que se trata de uma freguesia limítrofe e na qual a idade média dos edifícios é inferior à de grande parte das freguesias, as obras de reabilitação são de menor valor, área e profundidade de intervenção.

A freguesia da Vitória tem dimensões extremamente reduzidas, tendo no entanto um grande número (relativo) de intervenções de reabilitação. Apesar de ser uma das 3 freguesias que não apresenta emissões de alvará de obra nova entre 2012 e 2014, em termos de reabilitações por km² e do item “Habitantes por alvarás emitidos” destaca-se de forma clara das restantes. Numa freguesia de pequenas dimensões em que a idade média dos edifícios ronda os 90 anos, Vitória apresenta resultados

extremamente positivos e talvez exemplares no que diz respeito à definição de dinamismo em termos de intervenções de construção, mostrando sinais de vitalidade e rejuvenescimento.

Exibindo valores médios de EO e valores elevados de ABC média nas suas obras (o que se traduz no 3º. valor mais baixo de custo estimado por m² de reabilitação), as intervenções aqui efetuadas aparentam ser de pouca profundidade. A reabilitação de edifícios completos, nos quais apenas se pretende manter um nível médio de acabamentos e comodidade é um dos tipos de intervenção que se encaixa nos valores apresentados nesta freguesia.

O caso de Miragaia é em tudo semelhante ao da Vitória. Freguesia com praticamente a mesma área e número de habitantes, é também exemplo de dinamismo construtivo, estando este refletido em todos os valores dos seus indicadores. Apesar de ter apenas cerca de 1/3 das intervenções em comparação à freguesia da Vitória, os seus valores continuam bastante superiores aos das restantes freguesias do concelho. As intervenções aqui realizadas são ligeiramente maiores, de maior valor e de maior custo estimado por metro quadrado.

A Foz do Douro apresenta valores relativos elevados, tanto de emissão de alvarás de obra nova como de reabilitação. Além disso as intervenções de reabilitação são de área e EO reduzidas quando comparadas com as das restantes freguesias.

As restantes freguesias apresentam maioritariamente valores intermédios nos parâmetros aqui avaliados. Destaca-se ainda o valor baixo (250€/m²) de ABC de reabilitações na freguesia de Campanhã que contrasta com o de Nevogilde (668€/m²). Este valor tão baixo pode ser explicado pela idade relativamente recente do seu edificado, traduzindo-se em pequenas intervenções superficiais, assim como pelo tipo e qualidade das habitações predominantes na freguesia.

As três freguesias mais populosas do concelho (Paranhos, Ramalde e Campanhã) são as que piores valores apresentam nos índices de “habitantes por alvará de intervenção emitido” e de “alvarás emitidos por km²”. Campanhã é a que apresenta piores valores entre as 3, demonstrando que é a freguesia que menor dinamismo apresenta em termos de intervenções. Trata-se de uma freguesia onde existem vários bairros de iniciativa camarária, onde ainda predomina a paisagem rural e a agricultura de subsistência em grande parte da sua área.

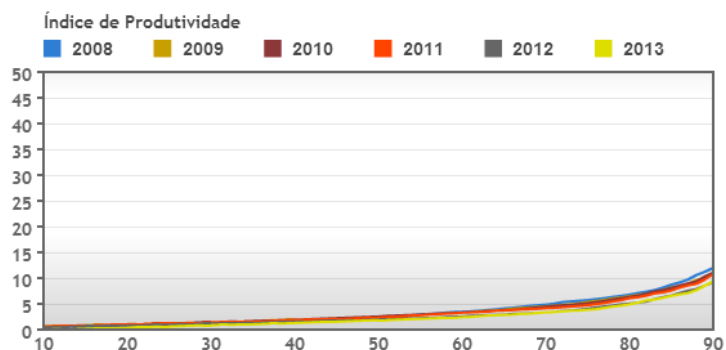
5.2. EM FUNÇÃO DOS RESULTADOS NACIONAIS FORNECIDOS PELO ICBENCH

O icBench é um projeto que permite às empresas de construção a visualização dos seus resultados anuais, numa diversa quantidade de indicadores, através dos dados fornecidos pelas empresas na altura de pedido/renovação de alvará. Os resultados são apresentados sob a forma de benchmarking, que permite às empresas perceberem a sua posição relativamente às restantes empresas da mesma classe em cada indicador. Esta plataforma permite, assim, que as empresas tenham acesso a informação que pode e deve ser utilizada tendo em vista o melhoramento dos seus diferentes indicadores.

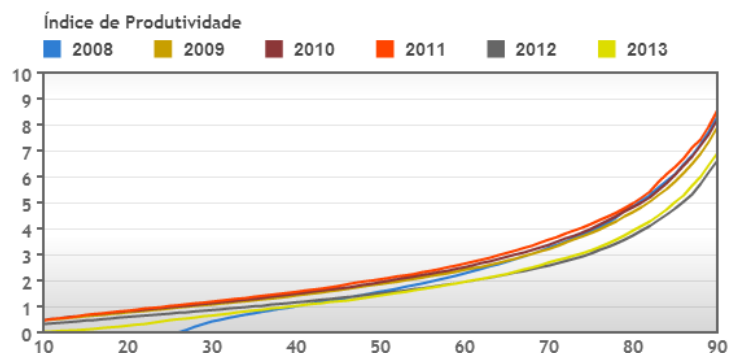
Nos gráficos seguintes são apresentados os resultados disponibilizados pela plataforma icBench relativos ao Índice de Produtividade (IP) – indicador que avalia a dimensão do Volume de Negócios anual em função do número de “obras médias da classe” – para as Classes de Alvará 1 a 5 (PME’s da indústria), para as empresas com sede no Distrito do Porto e no contexto nacional.

Este índice reflete o volume de obras que as empresas têm anualmente, tendo sempre em conta a sua classe de Alvará. Ou seja, para uma empresa de classe 3 ter um IP igual a 1, teria que executar obras no valor de 498.000€ (valor médio entre os limites da Classe) no período de um ano, sejam estas 10 obras de 49.800€ ou uma obra de 498.000€. Valores de IP inferiores a 1 são um sinal de aviso para a

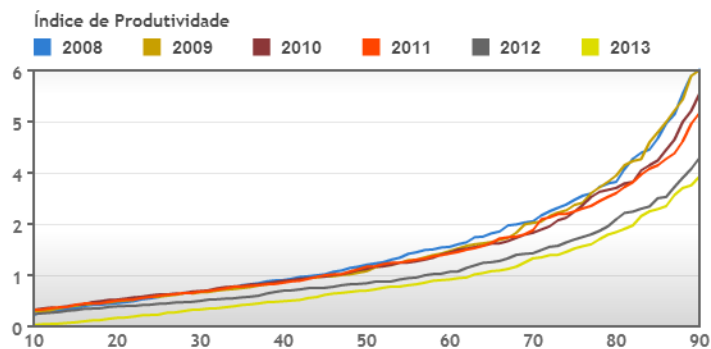
empresa, sendo que o movimento mais indicado para esta fosse talvez a descida para a classe imediatamente inferior.



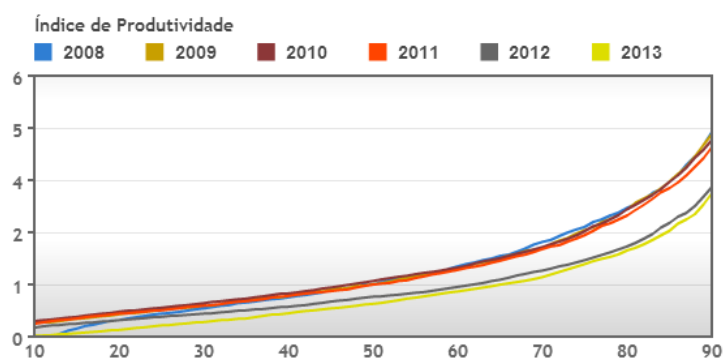
icBench – Índice de Produtividade – Classe 1 – Distrito do Porto



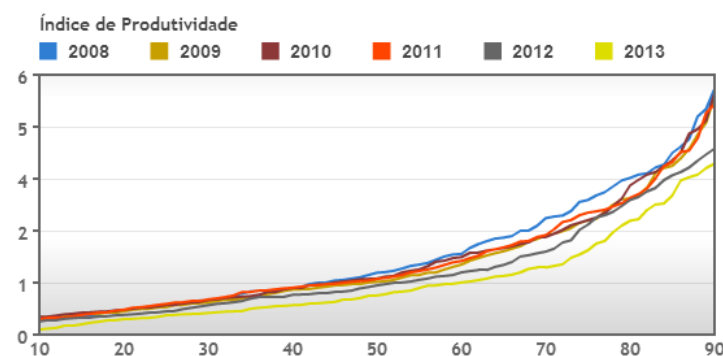
icBench – Índice de Produtividade – Classe 1 – Nacional



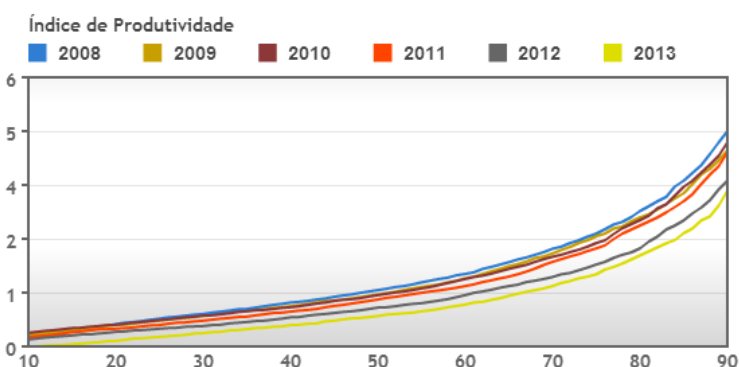
icBench – Índice de Produtividade – Classe 2 – Distrito do Porto



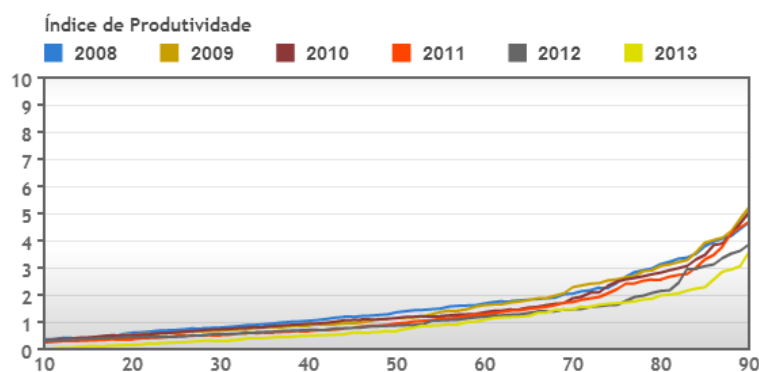
icBench – Índice de Produtividade – Classe 2 – Nacional



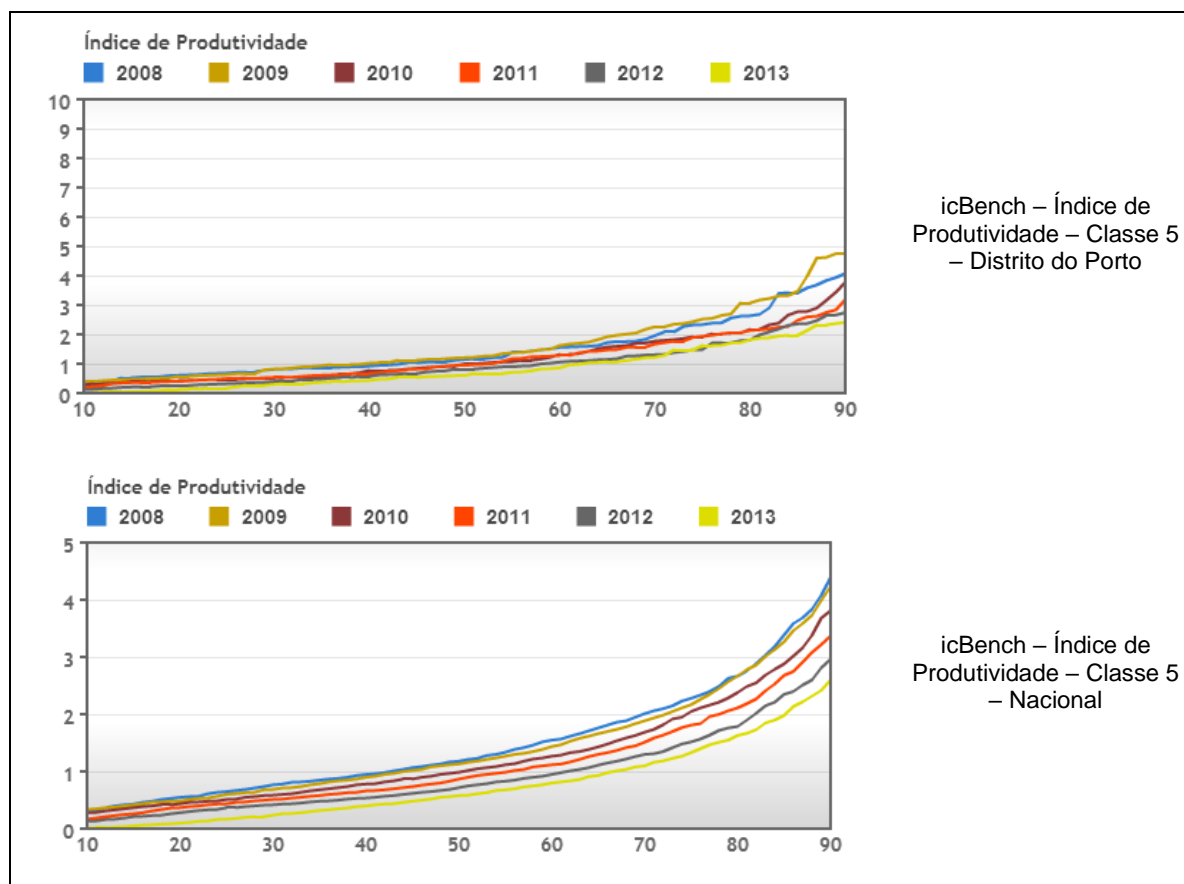
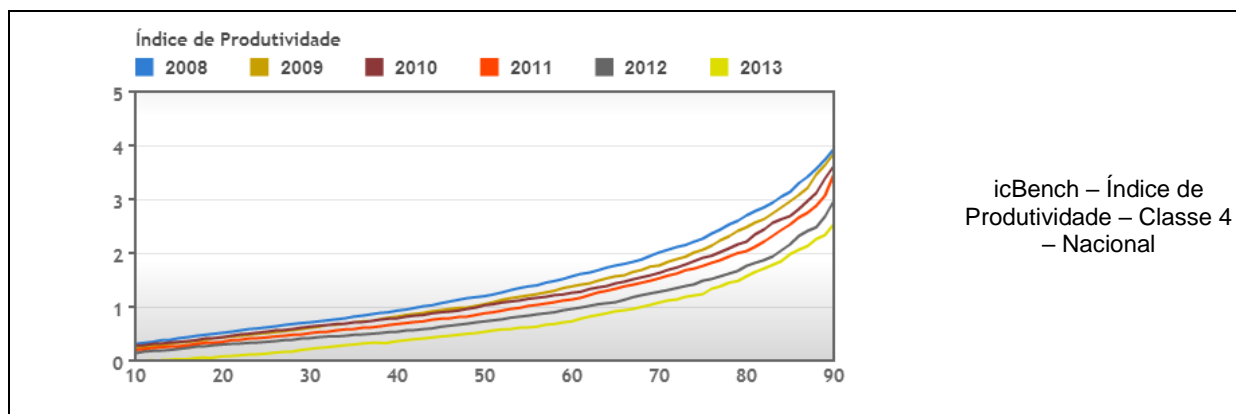
icBench – Índice de Produtividade – Classe 3 – Distrito do Porto



IcBench – Índice de Produtividade – Classe 3 – Nacional



icBench – Índice de Produtividade – Classe 4 – Distrito do Porto



Através da análise dos gráficos pode verificar-se o seguinte, observando o ponto de benchmark de 50% e o andamento das curvas na zona de benchmarks mais altos:

- No caso das empresas da Classe 1, o IP surge algo mais elevado nas empresas com sede no Distrito do Porto que no contexto nacional, podendo estar a refletir o incremento das obras de reabilitação na cidade, mais vocacionadas para pequenas empresas locais;
- Os gráficos relativos às empresas de dimensão média, nomeadamente Classes 3 e 5, mostram igualmente valores de IP mais elevados para as empresas com sede no Distrito do Porto, o que pode

confirmar a existência de empresas de classes mais elevadas a concorrer e obter contratos de obras de custo mais reduzido, suprimindo a falta de trabalho na sua faixa de classe preferencial;

- De todas as classes que englobam as PME's à exceção da classe 1, e observando a curva relativa a 2013, verifica-se que no contexto nacional esta se encontra abaixo das curvas dos anos anteriores refletindo a manutenção da crise do setor – embora com um decréscimo menos acentuado – mas no caso do Distrito do Porto há classes em que essa variação já se inverteu, surgindo parte da curva quase que sobreposta com o ano de 2012 ou, pontualmente, acima desta. Este facto pode evidenciar alguma retoma, fomentada pela elevada expressão das obras de reabilitação.
- Um IP inferior a 1 significa que provavelmente o movimento mais indicado para a empresa seria uma descida para a classe inferior. No Distrito do Porto verifica-se que entre 35 a 65% das PME's se encontram nesta situação. A nível nacional os resultados são ainda piores, com os valores a variarem entre os 40 e os 68%. Quando comparados com os valores de 2009 a nível nacional, observa-se que, com exceção da classe 1, a percentagem de empresas com $IP \leq 2$ em 2009 é aproximadamente a mesma que agora se encontra com $IP \leq 1$.

Tabela 8 - Distribuição das PME's de acordo com o seu IP (2013)

Classe	IP ≤ 1 (%)		IP ≤ 2 (%)	
	Portugal	Porto	Portugal	Porto
1	40	35	60	50
2	65	65	85	82
3	68	60	85	78
4	68	60	85	80
5	68	65	85	85

Tabela 9 - Distribuição das PME's de acordo com o seu IP (2009),

Classe	IP ≤ 1 (%)	IP ≤ 2 (%)
1	25	55
2	40	67
3	43	67
4	45	71
5	43	70

- Os resultados apresentados indicam que existe atualmente no Distrito do Porto uma elevada percentagem de PME's que estão sobredimensionadas, sendo mais evidente nas classes 2 a 5.

6

CONCLUSÕES E DESENVOLVIMENTOS FUTUROS

6.1. NOTAS FINAIS

Este trabalho visou a elaboração de um estudo que refletisse o estado atual do setor da construção no concelho do Porto.

Para tal, nos Capítulos 3, 4 e são apresentados detalhadamente vários indicadores relativos ao âmbito do estudo. O demorado processo de recolha de dados e o tempo limitado para elaboração do trabalho não impediram o cumprimento dos objetivos propostos inicialmente.

No Capítulo 5 é feito um comentário sobre os indicadores e as freguesias estudadas, assim como um cruzamento entre a plataforma icBench e os dados obtidos referentes à emissão de alvarás.

Ficou claro, durante a realização do estudo, que as freguesias localizadas no CH da cidade são as que apresentam melhores indicadores relativos, sendo consideradas mais dinâmicas do que as restantes. A Vitória é considerada, tendo em conta todos os parâmetros analisados, a mais dinâmica das 15 freguesias do concelho. Como tal, deve ser vista pelas restantes freguesias do CH como um modelo a seguir.

Paranhos ou Ramalde, apesar do grande número de intervenções em termos absolutos, são freguesias com fraca dinâmica de construção e que se estão a ressentir da crise atual, com a quantidade de obras a reduzir-se ano após ano.

Numa perspetiva geral, nota-se claramente que o concelho está dividido em duas áreas; o centro histórico onde há interesse de investimento e um elevado número de edifícios a necessitar de reabilitação e a zona envolvente do concelho, onde as intervenções são de média/reduzida dimensão e custo.

Na análise referente às classes de alvará das PME's foi possível concluir que as empresas da IC continuam a reduzir os seus IP a nível nacional em todas as classes analisadas. No Distrito do Porto os IP são ligeiramente superiores ao do resto do país, apresentando também uma ligeira retoma em relação ao ano de 2012.

Continua, no entanto, a haver uma elevada percentagem de PME's sobredimensionadas no Porto, sendo no entanto esperado que esta se mantenha estável ou melhore nos próximos anos.

A situação económico-financeira a nível nacional e internacional vai ser sempre um fator influenciador do estado da IC, não podendo, portanto, ser tiradas conclusões mais precisas sobre o seu desenvolvimento.

6.2. DESENVOLVIMENTOS FUTUROS

O trabalho realizado na presente dissertação encontra-se limitado por um período de tempo. Esta limitação traduziu-se numa igual restrição dos parâmetros e da profundidade com que foram analisados.

Apesar de se cingir ao concelho do Porto, o tipo de análise aqui realizado pode ser aplicado a qualquer outra freguesia, concelho ou região do país, permitindo uma melhor compreensão das suas dinâmicas construtivas.

Como possíveis desenvolvimentos de um hipotético prolongamento deste trabalho destacam-se:

Análise de outros parâmetros que possam ser retirados através de uma análise mais profunda, como a percentagem de subcontratações, o cumprimento da EO e do prazo estabelecidos inicialmente, entre outros.

Estudo espacial da localização física das empresas que mais intervenções realizam no concelho para uma melhor compreensão das dinâmicas envolvidas no setor.

Elaboração de um estudo similar no período 2015-2017. Será importante (tanto para o Município como para as empresas) perceber as dinâmicas evolutivas do setor, tendo como possível ponto de partida o trabalho aqui desenvolvido.

Utilização (por parte dos serviços de digitalização) de um Software que converta diretamente a imagem digitalizada em formato de texto. Esta simples medida (pesquisa por palavra-chave por exemplo) pode reduzir drasticamente o tempo de consulta de informações nos projetos, traduzindo-se num aumento do rendimento dos utilizadores do DocInPorto.

BIBLIOGRAFIA

Alves, Isabel. *A Evolução Urbana do Porto e os Seus Planos Urbanísticos*. 2013.

Câmara Municipal do Porto. *Dinâmica urbanística na cidade do Porto 2012 – 2014*. Julho de 2015.

Dinis, Júlio. *Uma Família Inglesa*. Porto Editora, Porto, 2010.

InCI-Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. *Relatório Semestral do Setor da Construção em Portugal* /1º Sem. 2013. 2014.
http://www.inci.pt/Portugues/inci/EstudosRelatoriosSectoriais/EstudosRelatorios%20Sectoriais/RelConstr_2013.pdf . (acedido a 06 de janeiro de 2016)

InCI-Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. Agosto de 2014. *Relatório do Sector da Construção-em-Portugal-2013*.
http://www.base.gov.pt/mediaRep/inci/files/oop_docs/Rel_Anual_Constr_2013.pdf . Acedido a 04 de janeiro de 2016.

INE. 1991.
http://censos.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=64579194&att_display=n&att_download=y. (acedido a 04 de janeiro de 2016)

INE. 2001.
http://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=376977&att_display=n&att_download=y. (acedido a 04 de janeiro de 2016)

INE. 2011. http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_censos_indicadores&xpid=CENSOS. (acedido a 04 de janeiro de 2016)

Marques da Costa, Nuno. *Mobilidade e Transporte em Áreas Urbanas. O caso da Área Metropolitana de Lisboa*. Dissertação de Doutoramento em Geografia Humana, Universidade de Lisboa, 2007.

Metro do Porto. *Avaliação do Impacto Global da 1ª Fase do Projecto do Metro do Porto*. Março 2008. http://www.metrodoporto.pt/PageGen.aspx?WMCM_PaginaId=17035. Acedido a 12 de janeiro de 2016.

Oliveira Ramos (coord.), Luís. *História do Porto*. Porto Editora, Porto, 2000.

SRU-SA, Porto Vivo. *Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto em Instrumento Próprio*. 2012. www.portovivosru.pt/pdfs/DEL_ARU_CHP_JUN_2012.pdf. Acedido a 20 de janeiro de 2016.

SRU-SA, Porto Vivo. *Projecto Preliminar de Conversão da Z.I.P. em Áreas de Reabilitação Urbana*. Outubro 2010. <http://www.portovivosru.pt/pt/area-de-atuacao/areas-de-reabilitacao-urbana/projeto-preliminar>. Acedido a 20 de janeiro de 2016.

SRU-SA, Porto Vivo. *Reabilitação Urbana na Cidade do Porto: Incentivos e Oportunidades*. Março 2013. http://www.aip.pt/irj/go/km/docs/site-manager/www_aip_pt/documentos/homepage/informacao/130321_ApresPV_CPCI.pdf. Acedido a 1 de fevereiro de 2016.

<https://web.fe.up.pt/~azr/pontes/pontes.htm#Introducao>. Acedido a 25 de janeiro de 2016.

<http://www.apdl.pt/historia>. Acedido a 26 de janeiro de 2016.

<https://www.icbench.net/graficosglobais>. Acedido a 22 de fevereiro de 2016.

ANEXOS

ANEXO I - PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE 2006

ANEXO II - BASE DE DADOS

Código do Processo	Freguesia	Estimativa Orçamental	Data Registo	Operação	Data de Emissão do Alvará	Prazo	Área Bruta da Intervenção	€/m ²	Classe de Alvará do Empreiteiro
1	Sé	1,224,322 €	27-09-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	549	2500	489.7	6
4	Lordelo do Ouro	49,560 €	07-07-2011	Obras de Construção	2013	30	26	1906.2	2
6	Miragaia	-	15-11-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2014	540	160.1		
7	Massarelos	12,500 €	09-10-2008	Obras de Alteração	2012	30	31.9	391.8	
8	Lordelo do Ouro	-	09-10-2008	Obras de Construção Nova	2013	720	839		
9	Ramalde	175,000 €	15-10-2004	Obras de Alteração/Ampliação	2013	540	2246	77.9	
12	Bonfim	3,560 €	12-11-2010	Obras de Ampliação	2013	30	8.9	400.0	1
16	Bonfim	-	15-11-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	119		3
17	Campanhã	18,000 €	15-11-2010	Obras de Alteração	2013	56	21.33	843.9	5
22	Santo Ildefonso	900,000 €	23-10-2013	Obras de Alteração	2014	540	1866	482.3	6
25	Foz do Douro	2,500 €	30-09-2011	Obras de Construção	2012	90	-		7
29	Paranhos	763,500 €	16-11-2010	Obras de Construção Nova	2013	365	978	780.7	9
30	Miragaia	235,206 €	27-09-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	540	391	601.5	2
32	Paranhos	942,744 €	07-12-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	554.2	1701.1	
33	Cedofeita	219,675 €	03-10-2011	Obras de Construção Nova	2012	120	717	306.4	5
34	Nevogilde	173,448 €	17-11-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	540	471	368.3	5
39	Vitória	414,209 €	28-09-2012	Obras de Alteração	2014	120	2224.78	186.2	9
41	Ramalde	70,580 €	25-09-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	360	144.5	488.4	2
42	Aldoar	-	16-10-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2012	90	123		
43	Paranhos	865,124 €	04-09-2012	Obras de Alteração	2013	730	1396.98	619.3	4
44	Paranhos	1,472,301 €	25-09-2013	Obras de Construção Nova	2014	540	4411.6	333.7	6
46	Vitória	42,000 €	30-10-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	140	300.0	5
47	Lordelo do Ouro	38,557 €	19-11-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2014	60	64	602.5	4
50	Bonfim	2,000 €	01-10-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	23	19.5	102.6	1
51	Bonfim	-	25-08-2006	Obras de Alteração	2012	60	77		
54	Nevogilde	253,586 €	06-10-2011	Obras de Construção Nova	2012	720	342	741.5	3
61	Nevogilde	832,830 €	03-11-2009	Obras de Alteração	2013	180	1878	443.5	5
64	Bonfim	102,800 €	10-10-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	255	403.1	3
66	Paranhos	5,000 €	10-10-2011	Obras de Alteração	2013	30	-		2
68	Cedofeita	70,000 €	10-10-2011	Obras de Alteração	2013	365	1300	53.8	1
70	Campanhã	110,600 €	25-11-2010	Obras de Construção Nova	2012	720	225.8	489.8	4
72	Foz do Douro	713,197 €	04-11-2009	Obras de Construção Nova	2014	365	1029	693.1	6
75	Ramalde	7,100 €	04-10-2012	Obras de Alteração	2014	56	80	88.8	7
81	Santo Ildefonso	100,000 €	04-10-2012	Obras de Alteração	2013	90	-		7
88	Sé	150,000 €	29-11-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	879	170.6	3
98	Vitória	317,654 €	12-01-2012	Obras de Alteração	2012	270	595.1	533.8	1
102	Santo Ildefonso	185,300 €	09-11-2009	Obras de Construção Nova	2013	730	378.3	489.8	4
109	Santo Ildefonso	89,760 €	05-11-2004	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	305	294.3	
111	Cedofeita	142,464 €	06-12-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	360	524	271.9	1
112	Foz do Douro	186,726 €	19-10-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	720	243.4	767.2	5
113	Santo Ildefonso	121,000 €	07-12-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	710	452.2	267.6	1
116	Bonfim	6,500 €	20-10-2011	Obras de Alteração	2012	30	-		3
117	Campanhã	289,500 €	31-10-2008	Obras de Construção Nova	2014	720	529.55	546.7	
118	Lordelo do Ouro	726,750 €	16-10-2012	Obras de Construção Nova	2014	365	739	983.4	8
119	Aldoar	210,000 €	10-12-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	454.6	461.9	3
120	Foz do Douro	700,000 €	10-12-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	1457.55	480.3	9
121	Santo Ildefonso	57,405 €	10-12-2010	Obras de Alteração	2013	30	382.7	150.0	1
124	Miragaia	94,000 €	24-10-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	312	301.3	1
125	Paranhos	984 €	10-10-2013	Obras de Alteração	2014	30	-		3
126	Campanhã	1,554 €	13-12-2010	Obras de Alteração	2012	30	-		2
128	Foz do Douro	14,375 €	11-10-2013	Obras de Alteração	2014	60	-		2
131	Bonfim	23,600 €	11-10-2013	Obras de Alteração	2014	120	94.4	250.0	2
133	Foz do Douro	131,570 €	18-11-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	360	293	449.0	6
134	Cedofeita	102,176 €	14-12-2010	Obras de Construção Nova	2012	730	174	587.2	1
136	Cedofeita	309,859 €	06-10-2014	Obras de Alteração	2014	360	636	487.2	2
138	Foz do Douro	49,200 €	01-02-2012	Obras de Alteração	2012	30	57	863.2	5
142	Massarelos	232,825 €	26-10-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	310	751.0	2
143	Foz do Douro	172,617 €	26-10-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	233	740.8	4
148	Bonfim	18,750 €	27-10-2011	Obras de Alteração	2012	45	-		3

151	Sé	35,661 €	15-10-2013	Obras de Alteração	2014	180	48.19	740.0	9
152	Ramalde	49,860 €	27-10-2011	Obras de Alteração	2012	45	2113	23.6	7
155	Vitória	120,120 €	28-10-2011	Obras de Alteração	2013	30	324	370.7	1
158	Nevogilde	174,230 €	23-11-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	344	506.5	3
160	Massarelos	260,679 €	28-10-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	120	950.5	274.3	5
161	Paranhos	2,500 €	01-02-2011	Obras de Alteração	2013	18	-		4
163	Cedofeita	214,690 €	24-10-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	344	624.1	3
164	Santo Ildefonso	179,265 €	17-10-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	550	226	793.2	3
166	Ramalde	21,980 €	28-01-2013	Obras de Alteração	2014	60	275	79.9	1
168	Cedofeita	15,200 €	21-12-2010	Obras de Alteração	2012	60	-		1
173	Vitória	180,177 €	24-11-2009	Obras de Reconstrução	2012	420	528.5	340.9	2
175	Nevogilde	78,720 €	02-02-2011	Obras de Alteração	2013	120	656	120.0	5
176	Paranhos	85,530 €	02-11-2011	Obras de Construção Nova	2013	540	115.35	741.5	1
177	Lordelo do Ouro	308,843 €	03-11-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	720	409.9	753.5	2
179	Foz do Douro	16,535 €	22-12-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	120	46.8	353.3	7
180	Campanhã	794 €	28-01-2013	Obras de Alteração	2013	30	-		1
182	Cedofeita	122,837 €	22-12-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	270.7	453.8	4
185	Cedofeita	70,351 €	22-12-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	436	94	748.4	3
186	Paranhos	46,812 €	26-10-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	730	61	767.4	3
187	Cedofeita	91,322 €	23-12-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	360	237	385.3	1
188	Vitória	45,000 €	22-10-2013	Obras de Alteração	2014	30	200	225.0	1
189	Santo Ildefonso	93,600 €	23-12-2010	Obras de Alteração	2014	120	149	628.2	1
191	Bonfim	61,927 €	22-10-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	150	79	783.9	5
193	Cedofeita	2,000 €	28-01-2013	Obras de Alteração	2013	30	-		1
195	Campanhã	-	17-11-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2013	180	272.6		
196	Sé	1,149,125 €	24-12-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	720	2490.5	461.4	6
198	Ramalde	98,000 €	31-01-2014	Obras de Alteração	2014	215	1800	54.4	8
203	Cedofeita	1,092,495 €	07-11-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	150	1469	743.7	8
205	Nevogilde	920 €	24-10-2013	Obras de Alteração	2014	30	23.5	39.1	4
207	Santo Ildefonso	9,660 €	24-10-2013	Obras de Alteração	2014	30	437	22.1	1
209	Cedofeita	93,596 €	30-10-2012	Obras de Alteração	2013	180	187	500.5	1
210	Santo Ildefonso	887,500 €	28-12-2010	Obras de Alteração	2012	540	1811.7	489.9	9
212	Foz do Douro	72,200 €	03-12-2009	Obras de Ampliação	2012	180	144.9	498.3	3
214	Paranhos	123,377 €	31-10-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	203	607.8	5
215	Cedofeita	15,000 €	09-11-2011	Obras de Alteração	2014	60	138	108.7	1
217	Bonfim	27,700 €	01-02-2012	Obras de Alteração	2012	180	56.3	492.0	1
219	Santo Ildefonso	-	21-11-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2013	180	178.4		
222	Paranhos	129,740 €	30-12-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	244	363	357.4	2
223	Massarelos	200,199 €	30-12-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	261.5	765.6	3
225	Cedofeita	622,000 €	30-12-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	1281	485.6	6
226	Massarelos	22,000 €	30-12-2010	Obras de Ampliação	2012	30	-		7
228	Miragaia	2,025,248 €	05-11-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	360	2967.2	682.5	9
231	Lordelo do Ouro	470,322 €	11-11-2011	Obras de Alteração	2012	365	960.6	489.6	9
233	Paranhos	150,005 €	09-12-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2013	1460	308	487.0	3
234	Lordelo do Ouro	30,500 €	30-11-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	53	575.5	4
236	São Nicolau	80,000 €	14-11-2011	Obras de Alteração	2014	360	137.4	582.2	2
242	Miragaia	245,000 €	29-01-2013	Obras de Alteração	2014	360	342	716.4	2
243	Paranhos	295,034 €	24-10-2013	Obras de Alteração	2014	-	23	12827.6	2
244	Paranhos	352,421 €	10-12-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	720	605.57	582.0	3
249	Vitória	10,980 €	31-01-2014	Obras de Alteração	2014	60	61	180.0	1
250	Nevogilde	469,513 €	16-07-2012	Obras de Alteração	2013	30	544.1	862.9	9
251	Nevogilde	469,513 €	11-12-2009	Obras de Construção Nova	2012	365	544.1	862.9	9
253	Foz do Douro	1,842 €	16-11-2011	Obras de Alteração	2012	30	-		4
254	Santo Ildefonso	31,000 €	16-11-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	30	273	113.6	2
255	Campanhã	67,640 €	11-12-2009	Obras de Alteração	2013	360	355	190.5	5
256	Aldoar	-	16-11-2011	Obras de Alteração	2012	30	-		1
257	Nevogilde	1,894,067 €	25-09-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	730	1051	1802.2	
263	Cedofeita	39,540 €	17-11-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	131.8	300.0	4
265	Bonfim	210,000 €	17-11-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	730	290.7	722.4	3
266	Vitória	2,415,660 €	04-11-2013	Obras de Alteração	2014	180	4238	570.0	7
271	Lordelo do Ouro	18,000 €	18-11-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	60	167	107.8	4

273	Cedofeita	444,000 €	25-05-2012	Obras de Alteração	2012	360	770.8	576.0	9
281	Paranhos	373,898 €	22-11-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	540	436	857.6	4
286	Paranhos	4,000 €	22-11-2011	Obras de Ampliação	2012	60	24	166.7	2
287	Massarelos	198,726 €	06-11-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	730	408	487.1	3
289	Foz do Douro	7,000 €	05-12-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2012	90	37.95	184.5	
293	Santo Ildefonso	406,376 €	30-05-2013	Obras de Alteração	2013	360	1047	388.1	4
294	Santo Ildefonso	406,376 €	21-12-2009	Obras de Alteração	2012	365	1121	362.5	4
298	Lordelo do Ouro	100,000 €	08-12-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	230.5	433.8	1
299	Paranhos	170,520 €	22-12-2009	Obras de Construção Nova	2013	360	248.5	686.2	2
300	Campanhã	190,300 €	03-02-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	360	474	401.5	4
304	Foz do Douro	58,500 €	30-01-2013	Obras de Alteração	2013	180	178	328.7	4
308	Aldoar	190,000 €	19-11-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	360	241	788.4	2
309	Bonfim	85,855 €	12-11-2013	Obras de Alteração	2014	120	280	306.6	4
312	Ramalde	113,775 €	30-01-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2013	540	184	618.3	2
315	Cedofeita	10,000 €	13-11-2013	Obras de Alteração	2014	180	560	17.9	1
318	Santo Ildefonso	66,940 €	30-12-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	115	582.1	4
319	Santo Ildefonso	5,850 €	30-12-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	90	309	18.9	2
320	Sé	30,000 €	13-11-2013	Obras de Alteração	2014	60	176	170.5	7
321	Ramalde	249,879 €	02-11-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	288	867.6	3
322	Ramalde	128,816 €	02-12-2011	Obras de Construção Nova	2013	720	180	715.6	1
323	Ramalde	128,816 €	02-12-2011	Obras de Construção Nova	2013	720	180	715.6	1
326	Foz do Douro	171,333 €	15-11-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	720	216	793.2	5
332	Nevogilde	983,103 €	22-11-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	730	978.1	1005.1	9
336	Bonfim	1,086,105 €	23-11-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	720	2393.6	453.8	6
338	Campanhã	1,396,634 €	29-12-2004	Obras de Alteração/Ampliação	2014	330	3064	455.8	
341	Nevogilde	251,850 €	27-11-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	360	532	473.4	6
342	Foz do Douro	24,468 €	09-12-2011	Obras de Ampliação	2012	180	33	741.5	2
345	Cedofeita	193,523 €	20-11-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	222.5	869.8	2
349	Campanhã	195,000 €	12-12-2011	Obras de Alteração	2013	365	409.4	476.3	4
350	Ramalde	-	26-10-2006	Obras de Construção Nova	2013	730	3668.45		
351	Paranhos	-	31-12-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2012	720	386.7		
352	Ramalde	800,559 €	16-03-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2012	720	2156	371.3	
356	Bonfim	21,000 €	08-11-2007	Obras de Alteração	2013	60	156	134.6	
359	Paranhos	6,500 €	14-12-2011	Obras de Ampliação	2014	30	13	500.0	3
361	Paranhos	786,361 €	09-11-2007	Obras de Construção Nova	2013	730	1187.94	662.0	7
362	Cedofeita	15,000 €	04-01-2007	Obras de Alteração	2012	120	88	170.5	
368	Cedofeita	-	12-11-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	1156		
371	Nevogilde	138,800 €	27-11-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	720	277.6	500.0	5
376	Campanhã	15,000 €	20-12-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	120	90	166.7	3
382	Cedofeita	107,420 €	29-11-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	730	171	628.2	4
383	Bonfim	36,181 €	22-12-2011	Obras de Alteração	2013	42	48.6	744.5	4
387	Lordelo do Ouro	40,000 €	29-11-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	240	237.91	168.1	1
391	Ramalde	120,000 €	02-12-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	257	466.9	2
397	Aldoar	52,202 €	26-12-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	162.4	321.4	1
399	Vitória	69,894 €	07-12-2012	Obras de Alteração	2014	180	115	607.8	1
402	São Nicolau	32,625 €	10-12-2012	Obras de Alteração	2013	60	44	741.5	1
403	Paranhos	69,246 €	10-02-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	280.82	246.6	1
404	Vitória	229,163 €	28-12-2011	Obras de Alteração	2013	365	390.25	587.2	5
405	Campanhã	6,383 €	28-12-2011	Obras de Alteração	2013	75	-		2
410	Aldoar	35,000 €	22-11-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2013	90	165	212.1	
415	Bonfim	5,760 €	11-12-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	60	28.8	200.0	3
416	Foz do Douro	145,182 €	30-12-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	360	195.8	741.5	4
419	Cedofeita	1,199,770 €	09-11-2006	Obras de Alteração/Ampliação	2014	540	1570	764.2	
421	Santo Ildefonso	-	02-05-2007	Obras de Construção Nova	2012	730	248		
422	Aldoar	4,050 €	07-02-2011	Obras de Construção	2012	15	13.5	300.0	2
424	Lordelo do Ouro	2,505 €	09-12-2013	Obras de Alteração	2014	56	-		5
425	Bonfim	-	01-02-2013	Obras de Construção	2014	30	-		3
426	Aldoar	11,001 €	10-12-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	16.68	659.6	2
429	Bonfim	-	11-10-1999	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	1516		
434	Paranhos	-	25-10-2006	Obras de Construção	2012	90	-		
440	Vitória	5,580 €	21-12-2012	Obras de Alteração	2014	30	12.4	450.0	1

441	Cedofeita	25,000 €	06-12-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2012	90	280	89.3	
444	Campanhã	-	07-12-2007	Obras de Construção Nova	2012	570	222		
447	Bonfim	147,688 €	27-12-2012	Obras de Alteração	2013	90	298	495.6	4
448	Vitória	69,292 €	07-02-2012	Obras de Alteração	2012	30	118	587.2	1
453	Lordelo do Ouro	900,000 €	20-12-2013	Obras de Construção Nova	2014	720	1985	453.4	4
454	Paranhos	154,368 €	20-12-2013	Obras de Alteração	2014	720	342.91	450.2	3
455	Cedofeita	85,000 €	28-12-2012	Obras de Alteração	2014	365	420.43	202.2	4
460	Santo Ildefonso	210,529 €	08-02-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	301.2	699.0	3
461	Bonfim	1,500 €	08-02-2012	Obras de Alteração	2012	30	-		1
463	Miragaia	284,700 €	14-12-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	407	699.5	
466	Campanhã	146,959 €	06-02-2014	Obras de Alteração/Ampliação	2014	720	268	548.4	4
467	Nevogilde	386,000 €	06-02-2014	Obras de Construção Nova	2014	720	836	461.7	7
472	Bonfim	262,000 €	12-02-2010	Obras de Construção Nova	2014	730	435	602.3	4
477	Ramalde	834,306 €	28-12-2007	Obras de Construção Nova	2012	750	1502.43	555.3	
479	Lordelo do Ouro	37,555 €	31-12-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2013	150	148	253.8	
480	Santo Ildefonso	161,192 €	09-02-2011	Obras de Construção Nova	2014	300	660.12	244.2	4
482	Bonfim	5,100 €	09-02-2012	Obras de Alteração	2012	30	8.7	586.2	5
487	Ramalde	36,529 €	10-02-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	80	162.4	224.9	1
489	Ramalde	22,700 €	18-02-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	90	81	280.2	1
490	Campanhã	81,441 €	10-02-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	80	466	174.8	1
491	Santo Ildefonso	189,000 €	07-01-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	360	295.93	638.7	2
492	Campanhã	16,521 €	10-02-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	300	55.1	1
493	Aldoar	33,000 €	07-01-2014	Obras de Alteração/Ampliação	2014	270	38	868.4	2
494	Santo Ildefonso	192,023 €	13-02-2012	Obras de Alteração	2012	30	247	777.4	2
496	Paranhos	5,200,000 €	19-02-2009	Obras de Construção Nova	2012	540	14813	351.0	9
497	Cedofeita	84,000 €	11-02-2014	Obras de Ampliação	2014	360	150	560.0	4
500	Paranhos	16,500 €	11-02-2014	Obras de Alteração	2014	180	-		1
501	Foz do Douro	1,182,240 €	28-10-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	30	-		
505	Foz do Douro	3,484,643 €	23-12-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2012	540	7406	470.5	
510	Foz do Douro	218,198 €	20-02-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	586.2	372.2	2
516	Vitória	146,300 €	14-02-2011	Obras de Alteração	2012	190	415	352.5	5
525	Bonfim	20,000 €	08-02-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2012	120	324	61.7	
527	Bonfim	51,075 €	15-02-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	720	286.24	178.4	2
532	Campanhã	50,060 €	14-02-2014	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	93	538.3	4
533	Paranhos	155,000 €	15-02-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	564.5	274.6	1
535	Paranhos	287,475 €	15-02-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	463	620.9	2
539	Paranhos	-	31-08-2008	Obras de Construção Nova	2012	1050	3364		
542	Ramalde	32,996 €	24-02-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	44.5	741.5	5
543	Nevogilde	4,747,781 €	16-02-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	900	5211	911.1	9
544	Ramalde	113,500 €	17-02-2014	Obras de Alteração/Ampliação	2014	360	227	500.0	2
546	Bonfim	15,688 €	17-02-2012	Obras de Alteração	2012	60	112.06	140.0	1
549	Campanhã	198,237 €	17-02-2012	Obras de Construção Nova	2013	730	329	602.5	2
550	Foz do Douro	493,800 €	15-02-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	720	613.65	804.7	3
552	Paranhos	46,775 €	27-02-2009	Obras de Alteração	2014	90	187.1	250.0	4
553	Nevogilde	80,000 €	17-02-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	390	206.5	387.4	3
554	Lordelo do Ouro	79,420 €	15-02-2013	Obras de Alteração	2013	90	1625	48.9	6
557	Vitória	2,667,469 €	18-11-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2013	540	3973.6	671.3	9
558	Foz do Douro	120,532 €	17-02-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	730	171	704.9	4
560	Cedofeita	10,000 €	18-02-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	90	80	125.0	4
563	Bonfim	650 €	20-02-2012	Obras de Alteração	2013	20	-		3
564	Lordelo do Ouro	49,369 €	18-02-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2013	360	48	1028.5	4
577	Ramalde	220,000 €	22-02-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	450.5	488.3	7
579	São Nicolau	180,000 €	02-01-2009	Obras de Alteração	2013	365	437	411.9	
584	Campanhã	7,850 €	23-02-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	60	36	218.1	2
587	Bonfim	214,824 €	03-03-2010	Obras de Construção Nova	2012	1095	593.4	362.0	
589	Miragaia	459,000 €	03-03-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	1091	420.7	5
590	Santo Ildefonso	174,989 €	23-02-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	227.5	769.2	2
591	Bonfim	321,840 €	24-02-2012	Obras de Construção Nova	2014	720	536.4	600.0	4
592	Foz do Douro	146,250 €	24-02-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	596	245.4	2
595	Foz do Douro	83,842 €	24-02-2014	Obras de Alteração	2014	180	104.3	803.9	1
599	Foz do Douro	49,378 €	10-03-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2013	180	122	404.7	1

604	Massarelos	13,790 €	25-02-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	80	389.1	35.4	3
611	Cedofeita	33,862 €	28-02-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	221.7	152.7	1
614	Campanhã	-	16-02-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2013	180	281.9		
620	Ramalde	8,750 €	29-02-2012	Obras de Alteração	2014	60	-		2
625	Paranhos	159,500 €	13-03-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	286.3	557.1	4
626	Campanhã	92,136 €	01-03-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	730	191.95	480.0	1
629	Campanhã	318,370 €	18-02-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2013	450	499.5	637.4	3
634	Paranhos	9,785,677 €	12-03-2010	Obras de Construção Nova	2012	720	14020.22	698.0	9
635	Cedofeita	120,000 €	02-03-2014	Obras de Alteração	2014	365	557.36	215.3	1
637	Aldoar	2,106,250 €	16-03-2009	Obras de Construção Nova	2012	720	4000	526.6	7
639	Foz do Douro	339,375 €	15-03-2010	Obras de Construção Nova	2014	365	448	757.5	7
644	Bonfim	661,850 €	18-03-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	1331.5	497.1	9
649	Bonfim	182,595 €	17-03-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	360	347	526.2	2
650	Cedofeita	30,000 €	06-03-2014	Obras de Alteração	2014	180	190.4	157.6	4
652	Foz do Douro	-	06-03-2014	Obras de Alteração	2014	30	-		1
656	Vitória	10,854 €	10-01-2011	Obras de Alteração	2012	150	22.5	482.4	1
657	Paranhos	111,270 €	04-03-2011	Obras de Construção Nova	2012	720	186.5	596.6	1
659	Campanhã	31,150 €	18-03-2010	Obras de Alteração	2013	90	110	283.2	3
661	Foz do Douro	140,320 €	20-03-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	205	684.5	4
664	Vitória	14,103 €	11-01-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	90	19.02	741.5	1
667	Cedofeita	228,144 €	07-03-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	540	388	588.0	2
668	Sé	193,876 €	09-01-2014	Obras de Alteração	2014	60	268	723.4	2
670	Foz do Douro	118,720 €	08-03-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	155.6	763.0	3
673	Massarelos	5,265,328 €	06-03-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2013	540	6854	768.2	9
674	Vitória	-	28-02-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2012	500	285.4		2
680	Sé	279,200 €	25-03-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2013	720	373	748.5	4
683	Nevogilde	540,000 €	18-06-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	90	61	8852.5	6
684	Foz do Douro	148,876 €	05-03-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2013	1095	370	402.4	
686	Vitória	140,070 €	26-03-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	284.1	493.0	1
688	Aldoar	166,000 €	09-01-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	730	413	401.9	2
693	Vitória	234,508 €	28-02-2013	Obras de Alteração	2013	210	599.3	391.3	4
695	Santo Ildefonso	19,300 €	11-03-2013	Obras de Alteração	2014	120	40	482.5	1
696	Nevogilde	755,374 €	11-03-2013	Obras de Reconstrução	2014	180	1070.6	705.6	4
698	Cedofeita	209,062 €	11-03-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	720	232.3	900.0	3
700	Cedofeita	165,000 €	02-03-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2013	372	635	259.8	1
704	Paranhos	195,013 €	29-03-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2014	360	288.2	676.7	5
705	Cedofeita	31,600 €	12-01-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2014	120	188.1	168.0	1
706	Paranhos	8,000 €	31-03-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2014	90	86.5	92.5	2
707	Santo Ildefonso	148,000 €	14-03-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	330	191	774.9	4
710	Paranhos	98,250 €	15-03-2011	Obras de Urbanização	2014	180	235	418.1	9
711	Nevogilde	1,800 €	15-03-2011	Obras de Alteração	2012	3	2.55	705.9	3
712	Sé	110,000 €	17-03-2005	Obras de Alteração	2013	365	542	203.0	
715	Nevogilde	73,675 €	14-03-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	180	122	603.9	4
716	Santo Ildefonso	278,000 €	02-04-2009	Obras de Alteração	2013	180	443	627.5	3
719	Cedofeita	-	06-03-2007	Obras de Ampliação	2012	450	-		
720	Bonfim	139,000 €	14-03-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	366	314.5	442.0	1
722	Santo Ildefonso	138,725 €	15-03-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	450	255	544.0	3
724	Miragaia	-	29-02-2012	Obras de Ampliação	2012	365	148		
725	Cedofeita	65,000 €	17-03-2011	Obras de Alteração	2012	360	-		2
727	Santo Ildefonso	111,000 €	15-03-2013	Obras de Alteração	2013	365	199	557.8	3
731	Nevogilde	291,530 €	18-08-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	720	383	761.2	5
733	Ramalde	1,300 €	19-03-2012	Obras de Ampliação	2012	75	-		1
736	Paranhos	7,465 €	22-03-2011	Obras de Ampliação	2012	30	47.55	157.0	1
737	Cedofeita	30,000 €	20-03-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	60	143.6	208.9	1
740	Cedofeita	49,750 €	11-01-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	202	246.3	2
741	Ramalde	154,520 €	20-03-2012	Obras de Alteração	2012	180	631	244.9	5
745	Foz do Douro	8,000 €	22-03-2011	Obras de Alteração	2013	180	16	500.0	5
746	Bonfim	11,787 €	24-03-2014	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	14.86	793.2	5
748	Lordelo do Ouro	17,643 €	24-03-2014	Obras de Alteração	2014	30	-		1
754	Campanhã	43,542 €	13-04-2009	Obras de Alteração	2012	365	88	494.8	2
756	Paranhos	5,000 €	25-03-2014	Obras de Alteração	2014	30	-		3

759	Lordelo do Ouro	5,000 €	21-03-2013	Obras de Alteração	2014	12	10	500.0	2
761	Santo Ildefonso	60,000 €	24-03-2011	Obras de Alteração	2012	120	100	600.0	1
764	Massarelos	100,000 €	22-03-2012	Obras de Alteração	2013	365	396	252.5	2
768	Nevogilde	14,600 €	22-03-2013	Obras de Alteração	2014	60	87	167.8	1
770	Foz do Douro	252,668 €	23-03-2012	Obras de Ampliação	2013	730	459	550.5	3
771	Cedofeita	139,347 €	15-04-2009	Obras de Construção Nova	2013	540	223.5	623.5	3
772	Nevogilde	1,068,215 €	15-04-2009	Obras de Construção Nova	2014	900	1594.4	670.0	5
773	Lordelo do Ouro	3,216,320 €	25-03-2011	Obras de Ampliação	2012	545	3017	1066.1	7
775	Vitória	213,850 €	13-04-2010	Obras de Alteração	2012	365	580	368.7	2
776	Foz do Douro	-	17-01-2003	Obras de Alteração/Ampliação	2013	540	2598		
777	Foz do Douro	900 €	28-03-2011	Obras de Ampliação	2014	30	2.85	315.8	1
791	Massarelos	-	24-03-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2012	540	563		
792	Paranhos	26,092 €	26-03-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	360	34	767.4	1
797	Foz do Douro	87,715 €	30-03-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	210	290	302.5	1
812	Miragaia	131,250 €	28-03-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	407	322.5	5
813	Bonfim	12,555 €	28-03-2012	Obras de Alteração	2012	365	-		1
820	Miragaia	258,300 €	21-04-2010	Obras de Alteração	2012	180	739	349.5	7
822	São Nicolau	285,917 €	29-03-2012	Obras de Alteração	2013	540	385	742.6	2
823	Ramalde	36,850 €	29-03-2012	Obras de Alteração	2013	120	303	121.6	3
825	Vitória	8,085 €	03-04-2013	Obras de Alteração	2013	30	47	172.0	3
830	Nevogilde	135,833 €	30-03-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	176	771.8	2
832	Cedofeita	267,250 €	09-04-2014	Obras de Alteração	2014	420	485.4	550.6	7
833	Santo Ildefonso	276,500 €	02-04-2012	Obras de Alteração	2013	365	373.5	740.3	2
841	Vitória	400,000 €	05-04-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	270	4434	90.2	3
842	Lordelo do Ouro	5,200 €	03-04-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2012	60	39	133.3	
843	Santo Ildefonso	46,800 €	04-04-2013	Obras de Alteração	2013	60	273.2	171.3	5
845	Sé	100,800 €	02-04-2012	Obras de Alteração	2013	90	117	861.5	7
850	Cedofeita	11,000 €	27-04-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2014	90	44	250.0	4
851	Paranhos	44,844 €	27-04-2010	Obras de Alteração	2013	60	-		1
853	Sé	136,575 €	03-04-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	180	239	571.4	6
854	Santo Ildefonso	5,000 €	28-04-2010	Obras de Alteração	2012	90	-		1
856	Bonfim	292,000 €	08-04-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	546	475	614.7	4
857	Paranhos	495,960 €	07-04-2008	Obras de Construção Nova	2013	1080	845.3	586.7	
861	Ramalde	161,190 €	09-04-2014	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	388.61	414.8	6
863	Lordelo do Ouro	269,673 €	07-04-2011	Obras de Construção Nova	2012	360	318	848.0	5
866	Paranhos	705,550 €	30-04-2010	Obras de Construção Nova	2012	180	532	1326.2	6
869	Massarelos	67,646 €	05-04-2012	Obras de Construção Nova	2012	75	140.25	482.3	1
873	São Nicolau	14,080 €	12-01-2012	Obras de Alteração	2014	60	44	320.0	1
875	Ramalde	242,721 €	03-05-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	328.8	738.2	
876	Vitória	65,475 €	08-04-2011	Obras de Alteração	2014	360	145.5	450.0	6
882	Santo Ildefonso	4,254 €	10-04-2012	Obras de Alteração	2012	30	7	607.8	1
883	Vitória	677,511 €	08-04-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	1095	1147.4	590.5	7
884	Campanhã	85,200 €	29-03-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	214	398.1	
885	Cedofeita	517,000 €	29-03-2007	Obras de Construção Nova	2012	540	1050	492.4	
887	Foz do Douro	113,354 €	10-04-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	720	417	271.8	4
890	Paranhos	218,400 €	05-05-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	433	504.4	4
896	Ramalde	61,562 €	06-05-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	251.1	245.2	1
901	Ramalde	18,000 €	12-01-2012	Obras de Alteração	2012	70	-		1
906	Miragaia	420,670 €	12-04-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	4184	100.5	9
907	Nevogilde	341,461 €	12-04-2013	Obras de Ampliação	2014	730	660.2	517.2	7
914	Sé	390,000 €	13-04-2012	Obras de Alteração	2012	112	1080	361.1	6
915	Bonfim	190,000 €	13-04-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	60	412	461.2	2
916	Paranhos	74,821 €	04-04-2006	Obras de Construção Nova	2013	360	171	437.5	
917	Bonfim	4,261,060 €	13-04-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	360	7443.05	572.5	9
918	Cedofeita	26,850 €	13-04-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	60	60	447.5	3
920	Sé	2,398,176 €	13-04-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	548	2405	997.2	7
922	Paranhos	23,849 €	14-04-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	360	24	993.7	9
923	São Nicolau	110,000 €	16-04-2012	Obras de Alteração	2014	120	402.4	273.4	2
926	Cedofeita	142,439 €	11-05-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	360	277.8	512.7	1
928	Foz do Douro	115,875 €	16-04-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	84	239.7	483.4	4
929	Ramalde	47,689 €	17-04-2012	Obras de Alteração	2012	360	1252	38.1	3

935	Sé	414,480 €	07-01-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	1045.5	396.4	
937	Santo Ildefonso	20,000 €	18-04-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2012	60	166.9	119.8	4
941	Cedofeita	20,379 €	18-04-2011	Obras de Alteração	2012	300	260	78.4	1
943	Cedofeita	1,273,525 €	05-05-2004	Obras de Alteração	2012	540	3511	362.7	
946	Paranhos	116,449 €	18-04-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	340.6	341.9	1
949	Bonfim	141,966 €	19-04-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	360	188	755.1	3
953	Paranhos	26,332 €	19-04-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	90	212	124.2	2
955	Aldoar	147,093 €	19-04-2013	Obras de Ampliação	2014	360	181.53	810.3	1
957	Aldoar	70,000 €	20-04-2011	Obras de Alteração	2012	180	153	457.5	1
963	Miragaia	-	28-04-2008	Obras de Alteração	2014	180	350		1
964	Ramalde	1,567,965 €	21-05-2010	Obras de Construção Nova	2012	540	2224.5	704.9	5
967	Santo Ildefonso	20,000 €	23-04-2013	Obras de Alteração	2014	90	128.6	155.5	1
969	Vitória	-	20-05-2009	Obras de Alteração	2012	60	490		2
982	Cedofeita	206,941 €	03-01-2014	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	324	638.7	2
983	Ramalde	13,700 €	27-04-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2012	60	28.7	477.4	1
986	Cedofeita	23,909 €	27-04-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2012	20	31	771.3	1
988	Campanhã	179,488 €	27-04-2012	Obras de Ampliação	2013	360	265.95	674.9	2
990	Vitória	52,932 €	29-04-2011	Obras de Alteração	2012	60	283	187.0	1
992	Ramalde	30,000 €	29-04-2013	Obras de Alteração	2013	60	-		2
993	Massarelos	331,810 €	25-02-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	1095	625.7	530.3	
994	Santo Ildefonso	108,500 €	29-04-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	290	374.1	2
1000	Foz do Douro	24,219 €	03-01-2014	Obras de Alteração/Ampliação	2014	60	113.6	213.2	1
1002	Ramalde	5,368,000 €	17-04-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2013	180	12037	446.0	9
1005	Massarelos	360,000 €	03-05-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	450	630	571.4	6
1007	Aldoar	202,215 €	08-05-2014	Obras de Construção Nova	2014	720	240	842.6	5
1010	Lordelo do Ouro	15,000 €	03-05-2011	Obras de Alteração	2012	180	350	42.9	1
1014	Ramalde	23,542 €	02-06-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	90	48.8	482.4	1
1023	Massarelos	120,130 €	16-01-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	731	161.53	743.7	1
1024	Cedofeita	52,163 €	05-05-2011	Obras de Alteração	2012	60	140.7	370.7	3
1025	Paranhos	150,916 €	06-05-2011	Obras de Construção Nova	2012	180	271	556.9	1
1029	Bonfim	35,600 €	13-05-2014	Obras de Alteração	2014	75	-		4
1030	São Nicolau	1,464,085 €	08-05-2013	Obras de Alteração	2014	550	2295	637.9	9
1032	Aldoar	41,681 €	08-05-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	730	88.6	470.4	2
1033	Lordelo do Ouro	305,767 €	08-05-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2013	730	385.48	793.2	3
1038	Foz do Douro	287,370 €	09-05-2011	Obras de Construção Nova	2012	540	590	487.1	2
1039	Lordelo do Ouro	130,011 €	09-05-2011	Obras de Construção Nova	2013	730	216.2	601.3	2
1044	Ramalde	49,052 €	16-01-2014	Obras de Alteração	2014	60	-		1
1048	Campanhã	20,443 €	10-05-2012	Obras de Construção	2014	60	96.2	212.5	3
1049	Foz do Douro	-	16-05-2008	Obras de Alteração	2013	84	300.58		
1057	São Nicolau	78,104 €	04-06-2009	Obras de Ampliação	2012	602	198.44	393.6	1
1058	Foz do Douro	615,063 €	11-05-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	540	1012	607.8	8
1060	Foz do Douro	366,485 €	11-05-2012	Obras de Construção Nova	2014	360	603	607.8	8
1061	Santo Ildefonso	4,753 €	04-06-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	90	8.32	571.2	1
1062	Paranhos	1,536,326 €	12-10-2011	Obras de Ampliação	2012	-	1617	950.1	7
1064	Campanhã	84,110 €	11-05-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	1080	176.6	476.3	4
1069	Lordelo do Ouro	326,300 €	16-05-2014	Obras de Alteração	2014	270	516	632.4	6
1070	Campanhã	1,773,800 €	13-05-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	6335	280.0	9
1072	Nevogilde	150,272 €	11-01-2013	Obras de Construção Nova	2013	730	241.49	622.3	3
1073	Vitória	15,200 €	12-05-2011	Obras de Alteração	2013	30	30.4	500.0	1
1076	Vitória	14,000 €	13-05-2013	Obras de Alteração	2013	28	38	368.4	7
1077	Vitória	5,704 €	14-05-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	30	7.69	741.8	3
1080	Massarelos	57,835 €	17-06-2010	Obras de Alteração	2012	365	84	688.5	2
1082	Ramalde	319,584 €	17-06-2010	Obras de Construção Nova	2013	365	403.8	791.4	2
1084	Cedofeita	784,635 €	27-04-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2013	450	2825	277.7	
1090	Campanhã	537,344 €	18-06-2010	Obras de Construção Nova	2014	730	732	734.1	4
1091	Vitória	112,043 €	15-05-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	176	636.6	1
1092	Santo Ildefonso	7,500 €	16-05-2011	Obras de Alteração	2012	42	22.5	333.3	5
1101	Aldoar	9,800 €	22-05-2014	Obras de Alteração	2014	30	-		2
1102	Cedofeita	6,250 €	21-02-2007	Obras de Alteração	2014	60	27.1	230.6	3
1103	Bonfim	136,519 €	17-05-2012	Obras de Alteração	2013	365	220	620.5	1
1105	Santo Ildefonso	273,750 €	18-05-2012	Obras de Alteração	2014	300	589.67	464.2	2

1107	Foz do Douro	1,241,760 €	18-05-2011	Obras de Construção Nova	2014	730	2024	613.5	6
1110	Vitória	40,000 €	23-06-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	215	186.0	2
1111	Santo Ildefonso	354,000 €	15-06-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	535	661.7	4
1116	Campanhã	50,000 €	18-01-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	216.5	230.9	2
1117	Santo Ildefonso	-	19-05-2011	Obras de Alteração	2013	366	291.72		1
1122	Lordelo do Ouro	800 €	20-05-2013	Obras de Alteração	2013	4	-		4
1123	Nevogilde	26,000 €	28-06-2010	Obras de Alteração	2012	90	273	95.2	1
1124	Campanhã	55,158 €	14-01-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	548	155.36	355.0	1
1125	Lordelo do Ouro	55,000 €	22-05-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	167	329.3	6
1127	Foz do Douro	19,200 €	21-05-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2013	120	24	800.0	1
1130	Santo Ildefonso	-	29-05-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	194.4		
1132	Lordelo do Ouro	118,500 €	19-06-2009	Obras de Reconstrução	2012	540	333	355.9	5
1138	Santo Ildefonso	109,700 €	14-01-2008	Obras de Alteração	2012	365	314	349.4	
1139	Foz do Douro	105,000 €	30-06-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	356	196	535.7	3
1140	Lordelo do Ouro	150,000 €	23-05-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	360	493.43	304.0	5
1141	Aldoar	61,048 €	24-05-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	103.65	589.0	1
1142	Paranhos	176,704 €	20-01-2010	Obras de Construção Nova	2012	365	247	715.4	3
1143	Cedofeita	156,450 €	24-05-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	199	786.2	4
1144	Vitória	51,088 €	30-06-2010	Obras de Alteração	2012	90	85.5	597.5	2
1147	Cedofeita	49,000 €	25-05-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	120	198	247.5	3
1148	Vitória	157,643 €	03-06-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	332	474.8	
1149	Ramalde	12,743 €	25-05-2012	Obras de Ampliação	2013	45	30	424.8	1
1152	Santo Ildefonso	23,660 €	25-06-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	192.18	123.1	3
1153	Ramalde	154,482 €	28-05-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	201.3	767.4	1
1156	Sé	-	04-06-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2013	360	560		
1157	Lordelo do Ouro	9,760 €	28-05-2012	Obras de Alteração	2013	30	195	50.1	7
1161	Lordelo do Ouro	420,749 €	27-05-2011	Obras de Construção Nova	2012	720	488	862.2	5
1164	Massarelos	245,000 €	27-05-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	730	350	700.0	9
1167	Paranhos	7,047 €	28-05-2013	Obras de Alteração	2014	30	237	29.7	3
1169	Cedofeita	356,570 €	30-05-2011	Obras de Alteração	2012	180	712	500.8	4
1175	Foz do Douro	68,587 €	18-01-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	92.5	741.5	2
1176	Foz do Douro	1,085,577 €	27-07-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	30	869	1249.2	
1178	Paranhos	4,600 €	07-07-2010	Obras de Alteração	2012	30	97	47.4	2
1179	Nevogilde	99,528 €	14-01-2013	Obras de Alteração	2013	90	-		2
1180	Foz do Douro	398,175 €	08-07-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	730	537	741.5	3
1183	Lordelo do Ouro	90,000 €	06-06-2014	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	255	352.9	1
1184	Sé	43,000 €	03-06-2011	Obras de Construção Nova	2013	365	130.19	330.3	1
1185	Sé	47,000 €	03-06-2011	Obras de Construção Nova	2013	365	112.3	418.5	1
1186	Foz do Douro	183,148 €	03-06-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	540	311.89	587.2	2
1187	Santo Ildefonso	463,550 €	03-06-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	625	741.7	4
1195	Bonfim	6,440 €	07-07-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2013	60	32	201.3	
1197	Ramalde	208,000 €	07-07-2009	Obras de Construção Nova	2012	180	996	208.8	9
1198	Lordelo do Ouro	14,560 €	07-06-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	90	45	323.6	1
1200	Bonfim	10,000 €	19-01-2012	Obras de Alteração	2012	90	-		2
1201	Massarelos	23,069 €	07-06-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	21	1098.5	1
1205	Ramalde	210,282 €	08-06-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	720	382	550.5	5
1209	Santo Ildefonso	95,000 €	06-06-2013	Obras de Construção Nova	2014	365	108	879.6	4
1210	Cedofeita	8,000 €	16-05-2007	Obras de Alteração	2014	30	40	200.0	
1211	Santo Ildefonso	1,212,560 €	30-08-2013	Obras de Alteração	2014	360	1966	616.8	9
1214	Cedofeita	643,197 €	07-06-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	720	1001	642.6	3
1216	Lordelo do Ouro	9,276 €	13-06-2014	Obras de Alteração	2014	60	-		2
1217	Campanhã	7,650 €	13-06-2014	Obras de Alteração	2014	60	-		2
1220	Massarelos	25,000 €	07-06-2013	Obras de Alteração	2014	30	-		1
1222	Vitória	53,971 €	07-06-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	120	136	396.8	2
1223	Paranhos	-	03-01-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2012	75	300		
1225	Campanhã	375,000 €	13-06-2011	Obras de Alteração	2014	240	5040	74.4	3
1226	Paranhos	156,861 €	12-06-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	204.4	767.4	1
1227	Vitória	553,310 €	12-06-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	540	721	767.4	7
1228	Paranhos	1,174 €	12-06-2012	Obras de Alteração	2012	30	-		4
1231	Cedofeita	130,240 €	14-07-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	540	281.2	463.2	4
1235	Bonfim	-	22-06-2005	Obras de Alteração/Ampliação	2014	15	111		

1240	Paranhos	187 €	12-06-2013	Obras de Alteração	2013	30	-		1
1241	Bonfim	43,500 €	14-06-2012	Obras de Construção Nova	2013	365	85.2	510.6	1
1243	Paranhos	130,000 €	14-06-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	360	224.5	579.1	2
1245	Foz do Douro	30,000 €	16-06-2011	Obras de Alteração	2014	90	-		1
1250	Cedofeita	104,118 €	16-06-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	528	140	743.7	1
1252	Bonfim	2,000 €	14-06-2013	Obras de Ampliação	2014	90	5.5	363.6	3
1253	Lordelo do Ouro	158,340 €	17-07-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	1825	283	559.5	1
1258	Bonfim	73,233 €	18-06-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	120	223	328.4	5
1260	Aldoar	64,925 €	23-07-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	300	126.3	514.1	1
1261	Campanhã	-	26-06-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2013	30	153		
1262	Santo Ildefonso	64,080 €	18-06-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	83.5	767.4	1
1264	Ramalde	347,000 €	30-05-2006	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	657	528.2	3
1266	Vitória	90,000 €	27-06-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2014	240	410.8	219.1	
1267	Ramalde	-	30-05-2006	Obras de Alteração/Ampliação	2013	720	402.1		
1268	Massarelos	796,396 €	27-07-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	540	1280	622.2	4
1269	Ramalde	2,500 €	19-06-2012	Obras de Alteração	2012	5	-		1
1270	Paranhos	36,181 €	21-06-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	48.65	743.7	1
1271	Santo Ildefonso	25,200 €	27-07-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	36	700.0	4
1272	Ramalde	36,600 €	27-07-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	360	61	600.0	2
1274	Foz do Douro	27,981 €	22-06-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	75	116	241.2	1
1277	Nevogilde	135,000 €	30-06-2008	Obras de Construção Nova	2013	528	312	432.7	
1278	Miragaia	435,230 €	18-06-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	540	731	595.4	3
1284	Foz do Douro	3,500 €	22-06-2011	Obras de Alteração	2012	30	-		1
1285	Ramalde	184,953 €	22-06-2011	Obras de Construção Nova	2012	360	204.11	906.1	3
1292	Aldoar	456,451 €	22-06-2012	Obras de Construção Nova	2014	540	498	916.6	5
1294	Nevogilde	11,500 €	26-06-2014	Obras de Alteração	2014	60	45.2	254.4	1
1295	Bonfim	7,017 €	30-07-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	90	11.95	587.2	4
1296	Bonfim	7,181 €	30-07-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	90	12.23	587.2	4
1304	Campanhã	6,878 €	25-06-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	60	80.75	85.2	1
1318	Campanhã	223,897 €	29-06-2011	Obras de Construção Nova	2014	720	225.16	994.4	2
1320	Sé	3,420,000 €	04-08-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	720	5580	612.9	9
1321	Miragaia	135,800 €	04-08-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	388	350.0	7
1323	Campanhã	300,000 €	30-06-2011	Obras de Alteração	2012	180	1576	190.4	4
1325	Ramalde	128,050 €	04-08-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	90	197	650.0	2
1328	Ramalde	61,993 €	27-06-2012	Obras de Alteração	2013	240	120	516.6	2
1329	Bonfim	92,369 €	05-08-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	269.91	342.2	3
1337	Ramalde	6,000 €	28-06-2012	Obras de Alteração	2013	90	-		2
1339	Lordelo do Ouro	80,000 €	20-01-2012	Obras de Alteração	2014	90	-		4
1340	Campanhã	20,300 €	29-06-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	240	58	350.0	2
1347	Santo Ildefonso	371,455 €	02-07-2014	Obras de Alteração	2014	240	474.7	782.5	4
1348	Paranhos	130,295 €	04-07-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	158	824.7	1
1350	Santo Ildefonso	202,593 €	29-06-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	258.2	784.6	2
1353	Foz do Douro	150,000 €	05-07-2011	Obras de Alteração	2012	180	237	632.9	1
1354	Bonfim	-	10-07-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2014	90	122		1
1359	Ramalde	45,775 €	01-07-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	360	92	497.6	4
1361	Cedofeita	74,845 €	21-01-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	720	374	200.1	3
1363	Santo Ildefonso	112,887 €	06-07-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	547	309	365.3	1
1364	Nevogilde	367,400 €	03-07-2012	Obras de Construção Nova	2013	540	388.7	945.2	7
1367	Cedofeita	153,765 €	10-10-2003	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	398.7	385.7	4
1371	Ramalde	12,875 €	07-07-2014	Obras de Alteração	2014	15	-		2
1373	Campanhã	61,821 €	02-07-2013	Obras de Alteração	2014	365	100.01	618.1	1
1375	Lordelo do Ouro	135,000 €	02-07-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	360	242	557.9	7
1377	Ramalde	273,657 €	02-07-2013	Obras de Construção Nova	2014	480	308	888.5	7
1379	Paranhos	665,503 €	02-07-2013	Obras de Alteração	2014	90	1344	495.2	7
1380	Paranhos	86,303 €	02-07-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	360	191.5	450.7	1
1386	Foz do Douro	63,000 €	08-07-2011	Obras de Alteração	2012	180	315	200.0	1
1388	Paranhos	71,055 €	16-01-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	90	134	530.3	3
1389	Nevogilde	286,100 €	05-07-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	581	492.4	4
1390	Cedofeita	165,500 €	06-08-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	360	331	500.0	4
1393	Aldoar	170,240 €	03-07-2013	Obras de Construção	2014	90	346	492.0	2
1394	Cedofeita	-	16-07-2008	Obras de Construção Nova	2013	540	482.4		

1395	Massarelos	9,928,610 €	21-01-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	1620	15154	655.2	9
1396	Vitória	13,800 €	04-07-2013	Obras de Alteração	2014	90	92	150.0	6
1398	Lordelo do Ouro	73,192 €	19-08-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	60	75.1	974.6	3
1402	Aldoar	3,000 €	11-07-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	60	40	75.0	1
1405	Bonfim	154,258 €	09-07-2014	Obras de Alteração/Ampliação	2014	360	351	439.5	1
1407	Miragaia	45,000 €	10-07-2014	Obras de Alteração	2014	90	215	209.3	4
1421	Aldoar	35,600 €	09-07-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2013	150	373	95.4	3
1423	Santo Ildefonso	109,925 €	09-07-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	120	282	389.8	1
1425	Lordelo do Ouro	58,885 €	22-07-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	164	359.1	
1428	Cedofeita	382,479 €	11-07-2012	Obras de Ampliação	2013	270	370	1033.7	9
1431	Foz do Douro	512,800 €	30-08-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	525	1494	343.2	4
1436	Santo Ildefonso	145,000 €	12-07-2012	Obras de Alteração	2014	120	1080.66	134.2	3
1438	Nevogilde	46,758 €	27-08-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	448.1	104.3	1
1441	Foz do Douro	76,750 €	14-08-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	185.1	414.6	6
1444	Aldoar	11,582 €	11-08-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	30	14.6	793.3	1
1446	Lordelo do Ouro	226,260 €	30-08-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	700	503	449.8	3
1453	Foz do Douro	60,500 €	18-07-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	120	170	355.9	4
1456	Lordelo do Ouro	100,000 €	17-07-2014	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	266.44	375.3	1
1457	Foz do Douro	18,878 €	16-07-2012	Obras de Ampliação	2014	300	25.46	741.5	1
1464	Bonfim	319,000 €	19-08-2009	Obras de Alteração	2012	540	615	518.7	2
1465	Aldoar	1,254,194 €	17-07-2012	Obras de Construção Nova	2014	720	859	1460.1	9
1467	Aldoar	224,000 €	18-07-2012	Obras de Construção Nova	2014	720	415	539.8	5
1470	Foz do Douro	54,000 €	07-09-2010	Obras de Alteração	2012	480	106.5	507.0	2
1475	São Nicolau	154,000 €	22-06-2006	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	442	348.4	
1476	Ramalde	597,303 €	19-07-2012	Obras de Alteração	2012	365	-		5
1479	Bonfim	326,107 €	19-07-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	550	438.98	742.9	4
1481	Bonfim	263,913 €	25-07-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2013	520	501.55	526.2	2
1482	Vitória	-	31-07-2008	Obras de Alteração	2014	60	161		
1486	Santo Ildefonso	353,888 €	21-06-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	758	466.9	
1487	Foz do Douro	496,250 €	10-09-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	720	871.5	569.4	9
1489	Aldoar	106,235 €	19-07-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	186	571.2	5
1493	Foz do Douro	128,000 €	23-07-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	173	739.9	2
1494	Ramalde	180,540 €	22-07-2013	Obras de Construção Nova	2014	365	514.3	351.0	4
1496	Ramalde	-	29-07-2005	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	178		
1500	Cedofeita	-	25-06-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2012	60	149		6
1501	Ramalde	-	27-07-2011	Obras de Demolição	2012	8	-		1
1503	Ramalde	175,000 €	23-07-2013	Obras de Alteração	2013	365	-		3
1505	Santo Ildefonso	128,239 €	24-07-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	720	211	607.8	2
1507	Paranhos	11,190 €	24-01-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	90	37.3	300.0	4
1510	Bonfim	30,000 €	24-07-2013	Obras de Alteração	2013	10	-		1
1511	Vitória	495,816 €	07-08-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2014	730	542.4	914.1	
1513	Miragaia	-	18-01-2013	Obras de Alteração	2014	5	-		1
1516	Nevogilde	-	08-08-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2013	35	91.8		
1521	Campanhã	80,000 €	26-07-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	240	209	382.8	1
1524	Ramalde	217,359 €	02-08-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	540	421	516.3	5
1525	Santo Ildefonso	1,406,544 €	29-07-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	730	1773.7	793.0	9
1526	Paranhos	78,550 €	12-08-2008	Obras de Alteração/Ampliação	2012	720	430	182.7	
1527	Bonfim	188,861 €	03-08-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	449	420.6	4
1528	Cedofeita	276,500 €	30-07-2012	Obras de Construção Nova	2013	720	546.2	506.2	6
1532	Bonfim	75,762 €	18-01-2013	Obras de Alteração	2013	180	1242	61.0	4
1533	Bonfim	75,762 €	29-01-2014	Obras de Alteração	2014	90	-		
1537	Paranhos	-	31-07-2012	Obras de Alteração	2013	30	-		
1538	Lordelo do Ouro	167,720 €	04-08-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	730	415.5	403.7	5
1543	Foz do Douro	1,300 €	23-09-2010	Obras de Alteração	2012	30	-		3
1545	Lordelo do Ouro	175,000 €	31-07-2013	Obras de Alteração	2014	270	840	208.3	6
1546	Nevogilde	321,250 €	01-08-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	1095	301	1067.3	7
1547	Lordelo do Ouro	218,446 €	05-08-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	372	587.2	3
1550	Bonfim	-	02-08-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	40	154		2
1551	Bonfim	129,630 €	05-08-2011	Obras de Alteração	2012	548	200	648.2	3
1553	Aldoar	74,779 €	06-08-2014	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	93	804.1	5
1555	Ramalde	-	19-08-2008	Obras de Construção Nova	2012	730	820		

1557	Santo Ildefonso	56,848 €	02-08-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	324.15	175.4	1
1560	Paranhos	424,005 €	11-09-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	870.28	487.2	9
1561	Paranhos	1,700 €	05-08-2013	Obras de Alteração	2013	30	-		2
1562	Paranhos	135,639 €	05-08-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	730	171	793.2	4
1564	Paranhos	-	05-07-2007	Obras de Construção	2013	30	-		
1567	Vitória	2,400,000 €	06-08-2013	Obras de Alteração	2014	270	4510	532.2	5
1570	Ramalde	247,500 €	10-08-2011	Obras de Alteração	2014	450	435	569.0	9
1571	Paranhos	429,320 €	07-08-2012	Obras de Urbanização	2014	210	2000	214.7	6
1574	Santo Ildefonso	-	11-08-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	240	301		4
1577	Sé	103,772 €	16-02-2012	Obras de Alteração	2012	45	-		6
1580	Miragaia	630,500 €	30-09-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	1294	487.2	4
1583	Paranhos	3,382 €	08-08-2013	Obras de Ampliação	2014	20	35.6	95.0	1
1586	Bonfim	198,844 €	10-08-2012	Obras de Construção Nova	2014	540	304	654.1	4
1590	Bonfim	172,072 €	13-08-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	720	224.25	767.3	2
1595	Vitória	-	18-09-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2014	720	3448		
1603	Cedofeita	125,600 €	07-07-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	360	592	212.2	1
1604	Massarelos	230,000 €	22-08-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	357	644.3	4
1605	Bonfim	36,307 €	22-08-2011	Obras de Alteração	2012	60	48.8	744.0	1
1606	Bonfim	97,948 €	22-08-2011	Obras de Alteração	2012	60	131.65	744.0	1
1607	Lordelo do Ouro	3,000 €	22-09-2009	Obras de Alteração	2012	105	-		3
1609	Vitória	210,000 €	22-08-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	644.25	326.0	4
1612	Paranhos	2,650 €	17-08-2012	Obras de Alteração	2013	90	-		1
1613	Nevogilde	139,011 €	17-08-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	730	181.14	767.4	3
1614	Cedofeita	204,000 €	17-08-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	505.2	403.8	2
1617	Lordelo do Ouro	75,000 €	16-08-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	320	234.4	5
1621	Bonfim	116,500 €	24-08-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	239.2	487.0	2
1623	Aldoar	153,600 €	22-08-2012	Obras de Construção Nova	2014	720	186	825.8	3
1625	Cedofeita	111,728 €	22-08-2012	Obras de Alteração	2014	60	280	399.0	7
1626	Cedofeita	320,104 €	22-08-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	1946	164.5	2
1628	Santo Ildefonso	660 €	23-08-2012	Obras de Alteração	2013	45	-		2
1629	Cedofeita	140,395 €	21-08-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	365	278	505.0	1
1636	Bonfim	81,362 €	31-08-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	441.2	184.4	9
1638	Cedofeita	37,334 €	31-08-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	50.2	743.7	2
1639	Paranhos	83,700 €	31-08-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	155	540.0	1
1640	Paranhos	20,000 €	31-08-2011	Obras de Alteração	2013	60	71.7	278.9	1
1641	Cedofeita	8,800 €	26-07-2013	Obras de Alteração	2013	30	147	59.9	2
1642	Massarelos	14,070 €	26-08-2013	Obras de Ampliação	2014	180	60.31	233.3	4
1644	Foz do Douro	130,850 €	29-09-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2013	730	225	581.6	3
1648	Vitória	150,375 €	05-09-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	300.75	500.0	1
1649	Vitória	66,500 €	05-09-2011	Obras de Alteração	2014	180	360	184.7	1
1651	São Nicolau	313,600 €	01-10-2009	Obras de Alteração	2013	540	493.33	635.7	2
1657	Bonfim	97,317 €	20-10-2010	Obras de Construção Nova	2013	1825	270	360.4	1
1661	Paranhos	249,569 €	07-09-2011	Obras de Construção Nova	2014	540	425	587.2	4
1662	Bonfim	15,400 €	02-09-2013	Obras de Construção	2014	180	61.6	250.0	2
1663	Ramalde	44,600 €	21-10-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	190	234.7	2
1665	Miragaia	1,113,888 €	07-10-2009	Obras de Alteração	2013	180	2264	492.0	6
1666	Massarelos	650,300 €	26-07-2007	Obras de Construção Nova	2012	600	980	663.6	
1670	Nevogilde	364,600 €	08-09-2011	Obras de Construção Nova	2012	550	519	702.5	7
1675	Aldoar	185,000 €	04-09-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	365	234	790.6	2
1676	Ramalde	135,000 €	22-10-2010	Obras de Construção Nova	2013	360	156.1	864.8	2
1677	Cedofeita	666,591 €	26-01-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2014	360	1046	637.3	7
1682	Bonfim	240,235 €	25-10-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	498	482.4	6
1683	Ramalde	6,375 €	13-09-2011	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	8.5	750.0	4
1684	Santo Ildefonso	77,952 €	12-10-2009	Obras de Alteração	2013	30	160	487.2	3
1685	Campanhã	1,500 €	06-09-2012	Obras de Alteração	2013	15	-		2
1687	Lordelo do Ouro	130,036 €	13-09-2011	Obras de Construção Nova	2013	540	184.55	704.6	7
1689	Cedofeita	289,711 €	21-09-2011	Obras de Alteração	2012	360	328.82	881.1	2
1690	Vitória	4,900 €	12-10-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2013	30	-		1
1692	Lordelo do Ouro	45,000 €	27-01-2014	Obras de Alteração/Ampliação	2014	180	214	210.3	4
1697	Santo Ildefonso	-	02-08-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2012	730	311		
1699	Paranhos	74,750 €	02-08-2007	Obras de Alteração/Ampliação	2013	540	117	638.9	

1703	Nevogilde	78,600 €	11-09-2012	Obras de Alteração	2012	120	567.8	138.4	5
1707	Santo Ildefonso	170,200 €	10-09-2013	Obras de Alteração/Ampliação	2014	120	903	188.5	6
1708	Paranhos	22,500 €	27-01-2012	Obras de Alteração/Ampliação	2013	186	-		1
1710	Cedofeita	356,294 €	02-11-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	180	431.8	825.1	3
1711	Lordelo do Ouro	35,016 €	12-09-2012	Obras de Alteração	2013	60	194.3	180.2	1
1714	Cedofeita	478,996 €	02-11-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2012	540	595	805.0	5
1715	Foz do Douro	493,932 €	11-09-2013	Obras de Construção Nova	2014	360	538.6	917.1	4
1720	Vitória	472,528 €	14-09-2012	Obras de Alteração	2013	180	1958	241.3	7
1725	Bonfim	-	21-09-2011	Obras de Alteração	2012	30	-		4
1727	Paranhos	8,588 €	05-11-2010	Obras de Alteração	2012	60	57.25	150.0	2
1728	Vitória	4,581 €	20-10-2009	Obras de Alteração	2013	30	9.4	487.3	1
1730	Santo Ildefonso	469,269 €	16-11-2010	Obras de Alteração	2013	720	798	588.1	
1732	Paranhos	64,188 €	08-11-2010	Obras de Alteração/Ampliação	2013	730	369	174.0	3
1736	Ramalde	63,628 €	21-10-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	146.2	435.2	1
1738	Ramalde	65,938 €	21-10-2009	Obras de Alteração/Ampliação	2012	365	153	431.0	1
1743	Bonfim	13,772 €	28-01-2014	Obras de Alteração	2014	180	-		1
1744	Paranhos	124,550 €	09-11-2010	Obras de Construção Nova	2012	540	249.1	500.0	2
1747	Vitória	5,000 €	09-11-2010	Obras de Alteração	2012	30	-		2